**СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ ПАНИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ПАНИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

от 05 октября 2016 года № 67

р.п. Панино

# О внесении изменений в правила землепользования и застройки Панинского городского поселения, утверждённые решением Совета народных депутатов Панинского городского поселения от 15.11.2011 № 90 (в ред. решения от 17.12.2012 № 161, от 03.07.2013 № 192, 07.04.2014 № 240, от 02.09.2015 № 320)

Руководствуясь статьёй 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, **пунктом 20 части 1 статьи 14** Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Панинского городского поселения, на основании протокола публичных слушаний по проекту изменений правил землепользования и застройки Панинского городского поселения от 28.09.2016 года и заключения о результатах проведения публичных слушаний по проекту изменений правил землепользования и застройки Панинского городскогопоселения от 28.09.2016 года, Совет народных депутатов Панинского городского поселения

**решил:**

1. Внести в правила землепользования и застройки Панинского городского поселения утверждённые решением Совета народных депутатов Панинского городского поселения от 15.11.2011 № 90 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Панинского городского поселения Панинского муниципального района Воронежской области» (в ред. решений от 17.12.2012 № 161, от 03.07.2013 № 192, от 07.04.2014 № 240, от 02.09.2016 « 320) следующие изменения:

а) Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений изложить в следующей редакции согласно приложению № 1;

б) Сводную схему (карту) территории Паинского городского поселения изложить в следующей редакции согласно приложению № 2.

2. Настоящее решение опубликовать в официальном печатном издании Панинского городского поселения «Панинский муниципальный вестник «Официально» и разместить на официальном сайте поселения в сети «Интернет».

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Совета народных депутатов

Панинского городского поселения В.Н. Губкин

И.о.главы Панинского

городского поселения А.Н. Ляшенко

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | Приложение № 1  к решению Совета народных депутатов  Панинского городского поселения от 15.11.2011 г. № 90  (в редакции решения Совета народных депутатов  Панинского городского поселения от 05.10.2016 г. № 67) | | | |  |  |  | | | |
|  |  |  |

**Правила землепользования и застройки**

**панинского городского ПОСЕЛЕНИЯ**

**панинского муниципального района**

**воронежской ОБЛАСТИ**

**(с изменениями)**

**CОДЕРЖАНИЕ**

**Раздел 1. Порядок применения правил землепользования и застройки**

**Панинского городского поселения и внесения в них изменений**

**1. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления Панинского городского поселения**

Статья 1. Сфера применения Правил землепользования и застройки Панинского городского поселения

Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки Панинского городского поселения и их определения

Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления Панинского городского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.

Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории Панинского городского поселения

Статья 6. Использование земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

Статья 7. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам

Статья 8. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 10. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства

**2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

Статья 11. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

**3. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления** **Панинского городского поселения**.

Статья 13. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

**4. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**;

Статья 14. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

**5. Положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки Панинского городского поселения**

Статья 15. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки Панинского городского поселения

**6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки на территории Панинского городского поселения**

Статья 16. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории Панинского городского поселения

**Раздел 2. Карты градостроительного зонирования территории Панинского городского поселения**

Статья 17. Территориальные зоны, установленные для Панинского городского поселения

**Раздел 3. Градостроительные регламенты**.

Статья 18. Общие положения о градостроительных регламентах.

Статья 19. Жилые зоны

Статья 20. Общественно-деловые зоны

Статья 21. Производственно-коммунальные зоны.

Статья 22. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.

Статья 23. Зоны рекреационного назначения.

Статья 24. Зоны сельскохозяйственного использования.

Статья 25. Зоны специального назначения.

Статья 26. Зоны режимных объектов ограниченного доступа

Статья 27. Зоны водных объектов общего пользования

Статья 28. Зоны лесов

Статья 29. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования территории и иных зонах с особыми условиями использования земельных участков.

# Раздел I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ПАНИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

## 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПАНИНСКОГО ГОРОДСКОГОПОСЕЛЕНИЯ

### Статья 1. Сфера применения правил землепользования и застройки Панинского

### городского поселения

1. Правила землепользования и застройки Панинского городского поселения (далее - Правила) - документ градостроительного зонирования, принятый в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Воронежской области, Панинского муниципального района, Панинского городского поселения, генеральным планом Панинского городского поселения и устанавливающий порядок применения Правил и порядок внесения изменений в Правила, территориальные зоны, градостроительные регламенты.

2. Правила вводят в Панинском городском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента для:

- создания условий для устойчивого развития территории Панинского городского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

-создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- региональными и местными нормативами градостроительного проектирования;

- иными нормативными правовыми актами Воронежской области, Панинского муниципального района и Панинского городского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки.

5. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Панинского городского поселения.

### Статья 2. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки Панинского городского поселения и их определения

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

**водоохранная зона** - территория, которая примыкает к береговой линии рек, ручьев, озер, прудов и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

**генеральный план поселения** - вид документа территориального планирования, определяющий цели, задачи и направления территориального планирования поселения и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории;

**градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, в том числе населенных пунктов, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

**градостроительное зонирование** - зонирование территории поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

**документация по планировке территории** - документация, подготовленная в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, проекты планировки территории, проекты межевания территории и градостроительные планы земельных участков;

**дорога** - путь сообщения на территории населенного пункта, предназначенный для движения автомобильного транспорта, как правило, изолированный от пешеходов, жилой и общественной застройки, обеспечивающий выход на внешние автомобильные дороги и ограниченный красными линиями улично-дорожной сети;

**жилой дом малоэтажный –** включает понятияусадебного индивидуального жилого дома, многоквартирного жилого дома, блокированного жилого дома;

**жилой дом блокированный** - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

**жилой дом индивидуальный** - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной-двух семей;

**жилой дом многоквартирный** - совокупность более двух квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный жилой дом содержит в себе элементы общего имущества собственников жилых помещений в соответствии с жилищным законодательством;

**зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**земельный участок** - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

**зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** - организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала; второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы соответственно их назначению устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, регламентируемый действующими государственными санитарно-экологическими правилами и нормативами;

**инженерные изыскания** - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

**квартал** - структурный элемент жилой застройки;

**красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

**линии застройки** - условные линии, устанавливающие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка;

**линейно-кабельные сооружения** - линии электропередачи, линии связи

**линейные объекты** - трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения

**объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

**обязательные нормативные требования** - положения, применение которых обязательно в соответствии с системой нормативных документов в строительстве;

**озелененные территории** - часть территории природного комплекса, на которой располагаются искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты - парк, сад, сквер, бульвар;

**отступ застройки** - расстояние между красной линией или границей земельного участка и стеной здания, строения, сооружения;

**полоса отвода автомобильных дорог** - земельные участки, занятые автомобильными дорогами, их конструктивными элементами и дорожными сооружениями, являющимися технологической частью дороги;

**предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом;

**проезд** - путь сообщения для подъезда транспортных средств к жилым и общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам городской застройки внутри районов, микрорайонов, кварталов;

**прибрежные защитные полосы** - устанавливаются внутри водоохранных зон, на территории прибрежной защитной полосы вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

**реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

**нормативные требования** - положения, носящие рекомендательный характер; допускаются отступления при соответствующем обосновании при разработке генеральных планов и документации по планировке территории;

**санитарно-защитные зоны** - специальные территории с особым режимом использования, размер которых обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами. Установление размеров санитарно-защитных зон и режим использования территории санитарно-защитной зоны определены действующими государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами;

**строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

**территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары;

**территориальное планирование** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

**территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**технические (охранные) зоны инженерных сооружений и коммуникаций** - территории, предназначенные для обеспечения обслуживания и безопасной эксплуатации наземных и подземных транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций;

**улица** - путь сообщения на территории населенного пункта, предназначенный преимущественно для общественного и индивидуального легкового транспорта, а также пешеходного движения, расположенный между кварталами застройки и ограниченный красными линиями улично-дорожной сети;

**функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

**функциональное зонирование территории** - деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование;

**этаж** - пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении;

**этажность здания** - количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра).

### Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

1. К полномочиям Совета народных депутатов Панинского городского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) утверждение правил землепользования и застройки, утверждение внесения изменений в правила землепользования и застройки;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

2. К полномочиям администрации Панинского городского поселения (далее - администрация) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) принятие решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;

2) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

3) утверждение документации по планировке территорий, в том числе утверждение градостроительных планов земельных участков;

4) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства или земельного участка;

5) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6) принятие решений о развитии застроенных территорий;

7) принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд в порядке, установленном законодательством;

8) выдача разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, выдача разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

9) иные вопросы землепользования и застройки, относящиеся к ведению исполнительных органов местного самоуправления поселения.

### Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Панинского городского поселения (далее по тексту – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным совещательным органом, созданным при администрации поселения в целях организации решения вопросов, связанных с землепользованием и застройкой территории поселения.

2. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) рассмотрение заявок на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

2) рассмотрение заявок на предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

4) подготовка заключений по результатам публичных слушаний;

5) подготовка рекомендаций для принятия главой администрации решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6) подготовка заключения о необходимости внесения изменений в Правила;

7) осуществление процедур, по подготовке проекта изменений в Правила, утверждения изменений в Правила.

8) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами и иными правовыми актами органов местного самоуправления поселения.

3. В состав Комиссии входят представители органов местного самоуправления Панинского городского поселения, депутаты Совета народных депутатов Панинского городского поселения, представители территориальных органов местного самоуправления поселения; представители общественных организаций, расположенных на территории поселения; представители организаций, осуществляющих на территории поселения хозяйственную деятельность, иные компетентные лица.

В состав Комиссии по согласованию могут входить представители территориальных федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Воронежской области, органов местного самоуправления Панинского муниципального района, иных органов и организаций.

4. Персональный состав членов Комиссии, положение о Комиссии и порядке ее деятельности утверждается главой администрации поселения.

### Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории Панинского городского поселения

1. Настоящими Правилами на территории Панинского городского поселения устанавливаются следующие территориальные зоны:

**1.1. Жилые зоны (Ж), в том числе подзоны:**

- зона застройки малоэтажными жилыми домами - Ж1;

- зона многоквартирной малоэтажной жилой застройки- Ж2.

**1.2. Общественно-деловые зоны (ОД), в том числе подзоны:**

- зона многофункциональной общественно-деловой застройки – ОД1;

- зона размещения объектов здравоохранения – ОД2;

- зона размещения объектов культуры – ОД3;

- зона размещения объектов спорта-ОД4;

- зона размещения культовых объектов-ОД5;

- зона обслуживания автотранспорта – ОД6.

**1.3. Производственно-коммунальные зоны (П), в том числе подзоны:**

-зона размещения предприятий 2 класса– П1;

- зона размещения предприятий 3 класса – П2;

- зона размещения предприятий 4 класса – П3;

- зона размещения предприятий 5 класса – П4;

- зона размещения объектов придорожного сервиса – ОС.

**1.4. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ), в том числе подзоны:**

- зона инфраструктуры внешнего автомобильного транспорта – ИТ1;

– зона инженерно-транспортной инфраструктуры в границах населенного пункта -ИТ2;

- зона инфраструктуры железной дороги- ИТ3.

**1.5. Зоны рекреационного назначения (Р), в том числе подзоны:**

- зона общественных рекреационных территории - Р1.

**1.6. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ), в том числе подзоны:**

- зона сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов - Сх1;

- зона сельскохозяйственного использования на землях сельскохозяйственного назначения - Сх2;

-зона фермерских хозяйств –Сх3.

**1.7. Зоны специального назначения (СН), в том числе подзоны:**

- зона кладбищ - СН1;

- зона скотомогильников –СН2;

- зона сбора отходов потребления – СН3;

-зона отстойников- СН4.

**1.8. Зоны режимных объектов ограниченного доступа (СР1), в том числе подзоны:**

- зона режимных объектов ограниченного доступа – СР1.

**1.9. Зоны водных объектов общего пользования (В), в том числе подзоны**

- зона водных объектов общего пользования – В1.

**1.10. Зоны лесов (Л), в том числе подзоны**

- зона земель лесного фонда – Л1.

2. Территориальные зоны подразделяются на подзоны, в зависимости от параметров разрешенного использования и специфики объектов капитального строительства и земельных участков.

Подзоны могут подразделяться на участки градостроительного зонирования, образуемые планировочными единицами и отдельными земельными участками, расположенными в разных частях населенного пункта (поселения).

3. На карте градостроительного зонирования территории поселения отображены границы и кодовые обозначения установленных настоящими Правилами территориальных зон, подзон и участков градостроительного зонирования.

4. Границы территориальных зон установлены по красным линиям, линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений, границам земельных участков, границам населенных пунктов, границам поселения, естественным границам природных объектов, иным границам.

5. Границы территориальных зон имеют текстовое описание их прохождения для идентификации их прохождения.

6. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

7. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, с учетом утвержденных в составе схемы территориального планирования Панинского муниципального района зон планируемого размещения объектов капитального строительства районного значения и утвержденных в составе схемы территориального Воронежской области зон планируемого размещения объектов регионального значения;

- видов территориальных зон.

8. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

9. На земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, а также в границах выявленных объектов культурного наследия (памятников и ансамблей); в границах территорий общего пользования; занятые линейными объектами; предоставленные для добычи полезных ископаемых действие градостроительного регламента не распространяется.

Использование указанных земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Воронежской области или уполномоченными органами местного самоуправления муниципального района или поселения, в соответствии с федеральными законами.

Решения о режиме содержания территорий объектов культурного наследия, параметрах их реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, а именно: по объектам культурного наследия федерального значения - уполномоченным федеральным органом, по объектам регионального значения - уполномоченным органом исполнительной власти Воронежской области.

10. Для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты не устанавливаются.

Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

11. На карте градостроительного зонирования отображены объекты и зоны с особыми условиями использования территории, зоны иных ограничений, условно разделенных по следующим факторам:

1) природно-экологические факторы:

- водные объекты и их водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;

- территории, подверженные опасным геологическим процессам (оползни, обвалы, карсты, подтопления и затопления и другие);

- источники водоснабжения и зоны санитарной охраны;

- объекты специального назначения (кладбища, скотомогильники, полигоны твердых бытовых отходов) и их санитарно-защитные зоны и зоны охраны;

2) техногенные факторы:

- промышленные, коммунальные и сельскохозяйственные предприятия и их санитарно-защитные зоны;

- объектов электроэнергетики и их санитарно-защитные и охранные зоны,

- объекты связи и иные объекты, создающие электромагнитные поля и их санитарно-защитные зоны и зоны ограничений;

- газораспределительных сети и их охранные зоны;

12. Градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

13. Изменение установленного уполномоченными органами градостроительного регламента (режима использования) территорий на которые действие градостроительного регламентов не распространяется, зон с особыми условиями использования территорий осуществляется установившим регламент уполномоченным органом, путем внесения изменения в правовой акт, в соответствии с действующим законодательством. В настоящие Правила в таких случаях вносятся соответствующие изменения.

14. Границы территорий, на которые действие градостроительного регламентов не распространяется, границы территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, границы зон с особыми условиями использования территорий, наносятся на карты градостроительного зонирования в соответствии с нормативными правовыми актами уполномоченных органов исполнительной власти или местного самоуправления; содержащими описание границ; в соответствии с установленными законодательством параметрами таких территорий и зон; на основании документов кадастрового учета; материалов генерального плана поселения, иных документов, содержащих описания местоположения границ указанных территорий и зон.

15. Изменение установленных уполномоченными органами границ территорий, на которые действие градостроительного регламентов не распространяется, границ территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, границ зон с особыми условиями использования территорий осуществляется установившим такие границы уполномоченным органом. В настоящих Правилах отображаются внесенные изменения.

### Статья 6. Использование земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Использование и застройка земельных участков на территории Панинского городского поселения, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, может осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства только с соблюдением разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенных предельных размеров земельных участков и предельных параметров объектов капитального строительства; соблюдением ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в соответствии с законодательством и настоящими Правилами.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к соответствующей территориальной зоне при соблюдении требований технических регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, стандартов и нормативов. Основные виды разрешенного использования при условии соблюдения вышеназванных требований не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующей территориальной зоне, при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами, при условии обязательного соблюдения требований технических регламентов;

3) вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности и объекты капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам разрешенного использования и осуществляемые совместные с ними. В случае если основной или условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства не установлены, вспомогательный не считается разрешенным.

### Статья 7. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам

1. Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам, используются правообладателями таких земельных участков в соответствии с целями их предоставления, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

2. После вступления в силу настоящих Правил разделение, объединение, изменение границ, вида разрешенного использования земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

### Статья 8. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются не соответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствует видам разрешенного использования соответствующей территориальной зоны;

- существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для соответствующей территориальной зоны, в том числе установленным режимам охранных зон объектов культурного наследия;

- расположенные на указанных земельных участках производственные и иные объекты капитального строительства требуют установления санитарно-защитных зон, охранных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов.

2. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил и не соответствующие градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие градостроительному регламенту, за исключением случаев, когда использование этих объектов представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), что установлено уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством, нормами и техническими регламентами. Для объектов, представляющих опасность, уполномоченными органами устанавливается срок приведения их в соответствие градостроительному регламенту, нормативами и техническими регламентами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

3. Изменение вида разрешенного использования земельных участков, изменение вида и реконструкция объектов капитального строительства, указанных в пункте 1 настоящей статьи, может осуществляться путем приведения их в соответствие установленным градостроительным регламентам.

4. Перечень объектов, не соответствующих градостроительным регламентам, а также сроки приведения этих объектов в соответствие с градостроительным регламентом, устанавливается правовым актом администрации поселения.

### Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории Панинского городского поселения осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, законодательством Воронежской области и принятыми в соответствии с ними правовыми актами Панинского городского поселения, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории поселения.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, перечень которых может быть установлен органами местного самоуправления, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами (статья 10).

### Статья 10. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направляет заявление об его предоставлении в Комиссию.

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик из числа указанных в пункте 2 статьи 9 настоящих Правил, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. При рассмотрении заявления Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок.

В заключениях дается оценка соответствия намерений заявителя настоящим Правилам, характеризуется возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов, градостроительных и иных нормативов, установленных в целях охраны окружающей природной среды, объектов культурного наследия, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц, интересы которых могут быть нарушены в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Комиссия обобщает полученные заключения уполномоченных органов, готовя сводное заключение о принципиальной возможности или невозможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

В случае принципиальной невозможности предоставления указанного разрешения, комиссия готовит проект мотивированного отказа для рассмотрения главой администрации поселения.

В случае принципиальной возможности предоставления указанного разрешения, комиссия направляет главе администрации поселения заключении для принятия решения о проведении публичных слушаний. В заключении обязательно указываются границы территории (зоны, подзоны), на которой необходимо проводить публичные слушания.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. На основании результатов публичных слушаний Комиссия подготавливает и направляет главе администрации поселения рекомендации о возможности предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

5. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой администрации поселения.

6. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства действует в течение двух лет и является обязательным документом для подготовки градостроительного плана земельного участка и выдачи разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

## 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

### Статья 11. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в соответствии с документацией по планировке территории, допускается только при условии внесения изменений в соответствующую документацию по планировке территории в порядке, установленном статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон, при условии соблюдения требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Порядок действий по реализации приведенного выше права устанавливается законодательством, настоящими Правилами и иными правовыми актами Панинского городского поселения.

При изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования правообладатель направляет заявление о намерении изменить вид разрешенного использования в Комиссию. Комиссия, в порядке, установленном правовым актом администрации поселения, осуществляет подготовку градостроительного заключения о возможности или невозможности реализации намерений заявителя с учетом соблюдения требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В 5-дневный срок после осуществления процедуры изменения разрешенного использования, правообладатель обязан представить в Комиссию копии документов, подтверждающих изменения разрешенного использования для внесения соответствующих изменений и дополнений в дежурные карты, а также для направления документов в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности.

3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами (статья 12).

4. В случаях если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, решение о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Образование новых земельных участков путем разделения или выдела допускается при условии сохранения установленных настоящими Правилами разрешенного использования, минимальных параметров земельных участков, обеспечения требований технических регламентов, градостроительных нормативов, в том числе, обеспечение свободного доступа ко вновь образованным земельным участкам с улицы, переулка, проезда.

Образование нового земельного участка путем объединения земельных участков допускается при условии принадлежности преобразуемых земельных участков к одной территориальной зоне, установленных настоящими Правилами параметров земельных участков, обеспечения требований технических регламентов, градостроительных нормативов.

Заключение о возможности преобразования земельных участков выдает Комиссия. При невозможности соблюдения вышеназванных требований, правообладатель преобразуемого земельного участка должен получить соответствующие разрешения, установленные ст.10 настоящих Правил.

### Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при подготовке документации по планировке территории;

- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;

- при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

2. При рассмотрении заявления Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок.

В заключениях характеризуется возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов и нормативов, установленных в целях охраны окружающей природной и объектов культурного наследия, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. На основании результатов публичных слушаний Комиссия подготавливает заключение о проведении публичных слушаний, подлежащее опубликованию, и рекомендации для главы администрации поселения о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой администрации Панинского городского поселения.

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы его реализации во избежание ущерба соседним землепользователям и с целью недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

## 3. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ

## ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

### Статья 13. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются администрацией Панинского городского поселения по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Документация по планировке территории готовится на основании генерального плана Панинского городского поселения и настоящих Правил.

3. Состав и содержание документации по планировке территории определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Воронежской области и правовыми актами Панинского городского поселения.

4. Подготовленная документация по планировке территории, до ее утверждения, подлежит опубликованию и обсуждению на публичных слушаниях с участием:

1) всех жителей населенного пункта, правообладателей недвижимости и заинтересованных лиц, в случаях, если документация по планировке территории, требует внесения изменений в правила землепользования и застройки поселения;

2) правообладателей смежных земельных участков, граждан, проживающих в пределах территориальной зоны (территориальных зон), в границах которой расположен земельный участок (земельные участки), применительно к которому осуществляется подготовка документации по планировке территории. В случае, если документация по планировке подготавливается на объект (объекты), которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

5. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

6. Документации по планировке территории утверждается правовым актом администрации поселения.

7. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течении семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» (при наличии официального сайта) и иных информационных системах, в соответствии с действующим законодательством.

8. На основании документации по планировке территории, утвержденной правовым актом администрации поселения, Совет народных депутатов сельского поселения в праве вносить изменения в настоящие правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

## 4. ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### Статья 14. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений по землепользованию и застройке.

2. Публичные слушания проводятся:

- по проекту генерального плана Панинского городского поселения и проектам решений о внесении в него изменений и дополнений;

- по проекту Правил землепользования и застройки Панинского городского поселения и проектам решений о внесении в него изменений и дополнений;

- по проектам планировки территории и проектам межевания территорий;

- по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- при получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкцию объектов капитального строительства;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3. Порядок информирования населения Панинского городского поселения о подготовке указанных в пункте 2 настоящей статьи документов, а также о подготовке к внесению в них изменений; порядок организации и проведения по ним публичных слушаний определяется в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и правовых актов Совета народных депутатов Панинского городского поселения.

## 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ

## В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### Статья 15. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки Панинского городского поселения

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, Воронежской области, правовыми актами Панинского городского поселения.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

- несоответствие Правил генеральному плану Панинского городского поселения;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

- органами исполнительной власти Воронежской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления Панинского муниципального района, в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства муниципального (районного) значения

- органами местного самоуправления поселения, в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории поселения;

- физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

К предложениям о внесении изменений в Правила прикладываются документы, подтверждающие необходимость внесения изменений в Правила.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации поселения.

Для подготовки заключения Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету изменений в Правила. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок.

В заключениях характеризуется возможность соблюдения технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной среды, объектов культурного наследия, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате изменений Правил.

5. Глава администрации Панинского городского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила и проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения (при наличии сайта).

6. Публичные слушания по предложениям о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации, Воронежской области, правовыми актами Панинского городского поселения и настоящими Правилами.

В случае если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой администрации Панинского городского поселения решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.

Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения.

7. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний представляет проект указанных изменений главе администрации поселения. Обязательным приложением к проекту являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

8. Глава администрации поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в пункте 7 настоящей статьи обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления поселения или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

9. Совет народных депутатов Панинского городского поселения по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить внесение изменений в Правила или направить проект о внесении изменений в Правила главе администрации поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту. Решение Совета народных депутатов поселения о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения. Решение с приложениями направляется в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и в орган, уполномоченный на осуществление государственного контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности.

10. Внесение изменений в настоящие Правила, вызванные изменением федерального и регионального законодательства производятся на основании заключения Комиссии в порядке, установленном правовым актом администрации поселения.

11. Внесение изменений в настоящие Правила, вызванные необходимостью исправления выявленных технических ошибок, производятся на основании заключения Комиссии в порядке, установленном правовым актом администрации поселения.

## 6. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### Статья 16. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории Панинского городского поселения

1. Иные вопросы землепользования и застройки на территории Панинского городского поселения регулируются законодательством Российской Федерации, Воронежской области, правовыми актами Панинского муниципального района, Панинского городского поселения.

# Раздел 2. КАРТА (СХЕМА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

**Статья 17. Состав и содержание карт (схем) градостроительного зонирования**

1. Картами (схемами) градостроительного зонирования в составе настоящих Правил являются графические отображения границ территориальных зон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия.

2. Карта (схема) границ территориальных зон состоит из:

1) Сводной карты (схемы) зонирования всей территории поселения совмещенной со схемой границ зон с особыми условиями использования территории;

И четырех фрагментов карты, по числу населенных пунктов, входящих в городское поселение:

1) фрагмент 1: Карта (схема) границ территориальных зон р.п.Панино, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории;

2) фрагмент 2: Карта (схема) границ территориальных зон с. Калмычек, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории;

3) фрагмент 3: Карта (схема) границ территориальных зон п. Хавенка, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории;

4) фрагмент 4: Карта (схема) границ территориальных зон п.Отрада, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории;

3. Участки градостроительного зонирования имеют свою систему нумерации в целях облегчения ориентации пользователей Правил.

Номера участков градостроительного зонирования состоят из следующих элементов:

1) смешанного буквенно-цифрового кода территориальной зоны, в соответствии с частью 1 настоящей статьи;

2) цифрового обозначения населенного пункта поселения, отделенного от кода территориальной зоны косой чертой;

3) собственного номера участка градостроительного зонирования, отделенного от цифрового обозначения населенного пункта поселения косой чертой.

4. Номер каждого участка градостроительного зонирования является уникальным.

5. Участки в составе одной территориальной зоны в зависимости от своего местоположения, могут иметь различные ограничения градостроительной деятельности.

6. На картах (схемах) градостроительного зонирования нанесены объекты культурного наследия, согласно списка, приведенного в ст. 29.1 настоящих Правил. Границы территорий объектов культурного наследия, режимы использования территорий объектов культурного наследия вносятся в настоящие Правила после их утверждения в установленном порядке.

7. Границы водоохранных зон, санитарно-защитных зон, обозначенные на картах градостроительного зонирования, могут уточняться после их утверждения в установленном порядке.

### Раздел 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Статья 18. Общие положения о градостроительных регламентах.

1. Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки карты градостроительного зонирования на основании детального изучения социально-пространственного качества среды поселения, возможности и рациональности ее изменения.

2. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры разрешенного использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

5. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, указанные в ст.29 настоящих Правил.

6. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству (основные виды использования);

2) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и только совместно с ними.

7. Виды разрешенного использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

8. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и спортивных площадок для средне образовательных учреждений;

6) показатели общей площади помещений (минимальных и/или максимальных) для вспомогательных видов разрешенного использования;

7) иные показатели.

9. Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, отображенной на карте градостроительного зонирования.

10. Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования, даже если они прямо не указаны в градостроительных регламентах, являются следующие:

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;

- для объектов, требующих постоянного присутствия охраны – помещения или здания для персонала охраны;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные и индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повышающие водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары);

- автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;

- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- хозяйственные здания, строения, сооружения, площадки (в том числе для мусоросборников), необходимые для нормального функционирования основных и условно разрешенных видов использования;

- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

11. На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования.

12. В пределах земельного участка могут сочетаться несколько видов разрешенного использования. При этом вид разрешенного использования, указанный как основной, может выступать в качестве вспомогательного при условии соблюдения требований технических регламентов и нормативов градостроительного проектирования.

13. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства допускается при условии соблюдения ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### Статья 19. Жилые зоны

Жилые зоны населенных пунктов Панинского городского поселения предназначены в качестве основной функции для постоянного проживания населения и с этой целью подлежат застройке индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В жилых зонах допускается в качестве вспомогательной функции размещение отдельно стоящих, встроено-пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения данного жилого образования, культовых зданий, автостоянок, промышленных и коммунально-складских объектов, для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.

**19.1. Зона застройки малоэтажными жилыми домами - Ж1**

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа и предназначена для проживания в сочетании с ведением ограниченного личного подсобного хозяйства (ЛПХ с содержанием мелкого скота и птицы), отдыха или индивидуальной трудовой деятельности.

На территории Панинского городского поселения выделяется 147 участков градостроительного зонирования зоны застройки малоэтажными жилыми домами, в том числе:

- в р.п.Панино выделяется 111 участков;

- в с.Калмычек выделяется 17 участков;

- в п. Хавенка выделяется 10 участков;

- в п.Отрада выделяется 9 участков.

**19.1.1. Описание прохождения границ зон застройки малоэтажными жилыми домами Ж1:**

1. Населенный пункт -р.п. Панино

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
|
| Ж1/1/1 | Граница зоны находится в границах земельного участка домовладения №84 по ул.Пролетарская и с юго - восточной стороны совпадает с границей населенного пункта. |
| Ж1/1/2 | Граница зоны проходит от восточной границы земельного участка домовладения №86 до западной границы земельного участка домовладения №90 по четной стороне ул.Пролетарская, далее в южном направлении по границе населенного пункта до пересечения с границей земельного участка домовладения № 86 по ул.Пролетарская. |
| Ж1/1/3 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 92а – 100 почетной стороне ул. Пролетарская. |
| Ж1/1/4 | Границы территориальной зоны проходит с южной стороны по границе населенного пункта до пересечения с границей земельного участка домовладения № 173 по ул.Пролетарская, далее по границам земельных участков до восточной проезда отделяющего домовладение № 100 по ул.Пролетарская и в южном направлении до пересечения с границей населенного пункта |
| Ж1/1/5 | Граница территориальной зоны находится в границах земельных участков домовладений № 142-162 по четной стороне ул.Пролетарская и 102а-140 по четной стороне ул.Пролетарская. |
| Ж1/1/6 | Граница территориальной зоны находится в границах земельных участков домовладений № 80 и 82 по четной стороне ул.Пролетарская |
| Ж1/1/7 | Граница зоны проходит по границе населенного пункта до пересечения с ул.Пролетарская далее вдоль линии застройки до западной границы земельного участка домовладения № 78д по четной стороне ул.Пролетарская, далее по границам сложившегося землепользования до пересечения с границей населенного пункта. |
| Ж1/1/8 | Граница территориальной зоны находится в границах земельных участков домовладений № 141-165 по нечетной стороне ул.Пролетарская, №2, 4, 6 и 16 по четной стороне ул.Железнодорожная, № 2-14 по четной стороне ул.Южная и домовладения № 3 по ул.Южная. |
| Ж1/1/9 | Граница территориальной зоны находится в границах земельных участков домовладений № 121-139 по нечетной стороне ул.Пролетарская, |
| Ж1/1/10 | Граница территориальной зоны находится в границах земельных участков домовладений № 1-35 по нечетной стороне ул.Южная, № 2-12 почетной стороне ул.Колхозная, № 2-38 по четной стороне ул.Садовая, восточная граница проходит вдоль линии застройки домовладений № 1 и 3. |
| Ж1/1/11 | Граница территориальной зоны находится в границах земельных участков домовладений № 2-12 и № 12-14а по четной стороне ул.Садовая. |
| Ж1/1/12 | Граница территориальной зоны находится в границах земельных участков домовладений № 12а, 14а и 14б по четной стороне ул.Садовая и № 14-18 и 22 по улице, проходящей перпендикулярно Садовой. |
| Ж1/1/13 | Граница территориальной зоны находится в границах земельных участков домовладений № 20, 24,26,30, 38 и 40 по четной стороне улице, проходящей перпендикулярно Садовой. |
| Ж1/1/14 | Граница территориальной зоны находится в границах земельных участков домовладений № 50-80б по четной стороне ул.Крестьянская, № 17 и 19 по ул.Садовая, № 3а, 3б, 5, 5а, 7, 11 и 11а по улице, проходящей перпендикулярно Садовой. |
| Ж1/1/15 | Граница зоны находится в границах земельных участков квартала ограниченного улицами Колхозная, Садовая, Крестьянская и пер.Крестьянский выделяя при этом ул.Солнечная. Границы проходят по границам земельных участков домовладений. |
| Ж1/1/16 | Граница зоны находится в границах земельных участков квартала ограниченного улицами Колхозная, Железнодорожная, пер.Почтовый, ул.50 лет Пионерии и ул.Красная Площадь. Границы проходят по границам земельных участков домовладений. |
| Ж1/1/17 | Граница зоны находится в границах земельных участков квартала ограниченного улицами Красная Площадь, Железнодорожная и пер.Почтовый. Границы проходят по границам земельных участков домовладений. |
| Ж1/1/18 | Граница зоны находится в границах земельных участков квартала ограниченного улицами Красная Площадь, 50лет Пионерии и пер.Почтовый. Границы проходят по границам земельных участков домовладений. |
| Ж1/1/19 | Граница зоны ограничена ул.Железнодорожная и Большевистская соответственно с восточной и южной стороны, с западной стороны территориальная зона ограничена железной дорогой, а с северной стороны граница зоны проходит по границе земельного участка. |
| Ж1/1/20 | Граница территориальной зоны находится в границах земельных участков домовладений № 1-13 по нечетной стороне ул.Красная Площадь |
| Ж1/1/21 | Граница территориальной зоны находится в границах земельных участков домовладений № 63-109 по нечетной стороне ул.Колхозная, № 17-27 по нечетной стороне ул.Красная Площадь и № 50, 49, 46, 28а, 28, 26, 44 по ул.Советская. |
| Ж1/1/22 | Граница зоны находится в границах земельных участков квартала ограниченного улицами Колхозная, Солнечная, Крестьянская и пер Крестьянский. Границы проходят по границам земельных участков домовладений. |
| Ж1/1/23 | Граница зоны находится в границах земельных участков квартала ограниченного улицами Солнечная, Крестьянская и пер Крестьянский. |
| Ж1/1/24 | Граница территориальной зоны находится в границах земельных участков домовладений № 2б-48 по четной стороне ул.Крестьянская, № 72-106, 98 и 3а по четной стороне ул.Колхозная , юго-западная граница зоны проходит вдоль линии застройки в границах земельных участков по пер.Крестьянский до пересечения с ул.Крестьянская. |
| Ж1/1/25 | Граница территориальной зоны находится в границах земельных участков домовладений № 61-113 по нечетной стороне ул.Пролетарская, № 117 и 119 по нечетной стороне ул.Пролетарская и № 31-33б, 13 и 47 по ул.Пролетарская |
| Ж1/1/26 | Граница территориальной зоны находится в границах земельных участков домовладений № 19-59 по нечетной стороне ул.Пролетарская, № 1 и 1а по нечетной стороне ул.Пролетарская и № 57-57з по нечетной стороне пер.Крестьянский. |
| Ж1/1/26а | Граница территориальной зоны находится в границах земельных участков домовладений № 5-17 по нечетной стороне ул.Пролетарская, № 1б-1г по нечетной стороне ул.Пролетарская и № 1-3 по ул.9 Января. |
| Ж1/1/27 | Граница территориальной зоны находится в границах земельных участков домовладений № 2-78 по четной стороне ул.Пролетарская, восточная граница проходит по границе населенного пункта. |
| Ж1/1/28 | Граница территориальной зоны находится в границах земельных участков домовладений № 17-21 по нечетной стороне ул.Советская. |
| Ж1/1/29 | Граница территориальной зоны находится в границах земельных участков домовладений № 25, 27 и 33 по нечетной стороне ул.Советская и № 9-41 по нечетной стороне ул. 9 Января. |
| Ж1/1/30 | Граница зоны находится в границах земельных участков квартала ограниченного улицами 9 Января, Советская и Коммунальная. |
| Ж1/1/31 | Граница территориальной зоны находится в границах земельных участков домовладений № 41-61 по нечетной стороне ул.9 Января. |
| Ж1/1/32 | Граница территориальной зоны находится в границах земельных участков домовладений № 44-64 по четной стороне ул.9 Января и № 1-11а по нечетной стороне ул.Первомайская. |
| Ж1/1/33 | Граница территориальной зоны находится в границах земельных участков домовладений № 13-17 по нечетной стороне ул.Первомайская. |
| Ж1/1/34 | Граница территориальной зоны находится в границах земельных участков домовладений № 25-75 по нечетной стороне ул.Первомайская, северо-западная граница зоны проходит по границам сложившегося землепользования от границы территориальной зоны П3\1\5 до ИТ4\1\1 |
| Ж1/1/35 | Граница зоны находится в границах земельных участков квартала ограниченного улицами Первомайская, Лермонтова, Космонавтов, Луговая и 9 Января. Границы проходят по границам земельных участков домовладений, выделяя территорию ОД1\1\11 и ОД1\1\10. |
| Ж1/1/36 | Граница зоны находится в границах земельных участков квартала ограниченного улицами Луговая, Пушкинская, 9 Января и пер.Первомайский. Границы проходят по границам земельных участков домовладений. |
| Ж1/1/37 | Граница зоны находится в границах земельных участков квартала ограниченного улицами Первомайская, Луговая и Пушкинская, при этом граница по ул.Луговая проходит по границам земельных участков домовладений № 1-15 и 1а, 7а и 7б. |
| Ж1/1/38 | Граница зоны находится в границах земельных участков квартала ограниченного улицами Луговая, Пушкинская, Советская и 9 Января. Границы проходят по границам земельных участков домовладений. |
| Ж1/1/39 | Граница зоны находится в границах земельных участков квартала ограниченного улицами 9 Января, Коммунальная, Советская и пер.Колхозный. Границы проходят по границам земельных участков домовладений. |
| Ж1/1/40 | Граница зоны находится в границах земельных участков квартала ограниченного улицами Коммунальная, Колхозная, 9 Января и пер.Колхозный. Границы проходят по границам земельных участков домовладений. |
| Ж1/1/41 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений №108-134 по четной стороне ул.Колхозная, № 12а-14 по четной стороне пер.Колхозный, № 1, 2, 2а и 2б по ул.9 Января. Юго-восточная граница проходит по границам земельных участков домовладений. |
| Ж1/1/42 | Граница зоны находится в границах земельных участков квартала ограниченного улицами Советская, Колхозная, пер.Северный и пер.Колхозный. Границы проходят по границам земельных участков домовладений. |
| Ж1/1/43 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 9-17 по нечетной стороне пер.Колхозный и домовладений № 136-142 по четной стороне ул.Колхозная. |
| Ж1/1/44 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 22-36 по четной стороне пер.Северный и домовладения № 144 по четной стороне ул.Колхозная. Южная и западная границы проходят по границам земельных участков сложившегося землепользования. |
| Ж1/1/45 | Граница зоны находится в границах земельных участков квартала ограниченного улицами Космонавтов, Чкалова, Лермонтова и Луговая. Границы проходят по границам земельных участков домовладений. |
| Ж1/1/46 | Граница зоны находится в границах земельных участков квартала ограниченного улицами Пушкинская, Чкалова, Лермонтова и Луговая. Границы проходят по границам земельных участков домовладений. |
| Ж1/1/47 | Граница зоны находится в границах земельных участков квартала ограниченного улицами Гагарина, Пушкинская, Лермонтова и Луговая. Границы проходят по границам земельных участков домовладений. |
| Ж1/1/48 | Граница зоны находится в границах земельных участков квартала ограниченного улицами Гагарина, Советская, Лермонтова и Луговая. Границы проходят по границам земельных участков домовладений. |
| Ж1/1/49 | Граница зоны находится в границах земельных участков квартала ограниченного улицами Советская, пер.Заречный и Лермонтова. Границы проходят по границам земельных участков домовладений. |
| Ж1/1/50 | Граница зоны находится в границах земельных домовладений № 1-10 по пер.Заречная, № 1-15 и 2-16 включая 1а, 1б, 1впо ул.Заречная. № |
| Ж1/1/51 | Граница зоны находится в границах земельных участков квартала ограниченного улицами Северная, Лермонтова, Колхозная и пер.Северный. Границы проходят по границам земельных участков домовладений. |
| Ж1/1/52 | Граница зоны находится в границах земельных домовладений № 146-202 по четной стороне ул.Колхозная, № 13-19 по нечетной стороне пер.Северный . |
| Ж1/1/53 | Граница зоны находится в границах земельных домовладений № 75-81 по нечетной стороне ул.Первомайская. |
| Ж1/1/54 | Граница зоны находится в границах земельных домовладений № 66-68 по четной стороне ул.Первомайская. |
| Ж1/1/55 | Граница зоны находится в границах земельных домовладений № 1-11 по ул.Лермонтова и №4-24 по четной стороне ул.Гребенникова. |
| Ж1/1/56 | Граница зоны находится в границах земельных домовладений № 1-11, 17, 21 и 20 по ул.Гребенникова и № 1-11 по ул.Суслова. |
| Ж1/1/57 | Граница зоны находится в границах земельных домовладений № 15-22 по ул.Лермонтова и №26, 30 21 по ул.Гребенникова. |
| Ж1/1/58 | Граница зоны находится в границах земельных домовладений № 38-46 по ул.Гребенникова и №26-30 по ул.Суслова. |
| Ж1/1/59 | Граница зоны находится в границах земельного участка домовладений по ул.Заводская в границах точек 82-85. |
| Ж1/1/60 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 29 и 31 по ул.Молодежная и проходит по границе населенного пункта с северо-западной стороны. |
| Ж1/1/61 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 13-29 по нечетной стороне ул.Молодежная и № 16-28 по четной стороне ул.Молодежная. |
| Ж1/1/62 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 1-9 по нечетной стороне ул.Молодежная. |
| Ж1/1/63 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 4-14 по четной стороне ул.Молодежная и № 1-2а по четной стороне улицы. |
| Ж1/1/64 | Граница зоны проходит по границе земельного участка домовладения № 1б по ул.Молодежная и далее по границам земельных используемых участков до границы земельного участка домовладения 1б по ул.Молодежная. |
| Ж1/1/65 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 48 и 50 по ул.Железнодорожная. |
| Ж1/1/66 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 1-57 по нечетной стороне ул.Юбилейная. |
| Ж1/1/67 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 2а-24 по четной стороне ул.Юбилейная и № 1-43 по нечетной стороне ул. Большевистская. |
| Ж1/1/68 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 2-38 по четной стороне ул.Кирова и № 4-60 по четной стороне ул. Большевистская и № 36-44 по четной стороне ул.Железнодорожная. |
| Ж1/1/69 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 1-59 по нечетной стороне ул.Кирова и № 3-61а по нечетной стороне ул. Ленина. |
| Ж1/1/70 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 2-64а по четной стороне ул.Ленина и № 3-63а по нечетной стороне ул. Комсомольская, домовладения № 64 с западной стороны и № 24-42 по четной стороне ул.Железнодорожная. |
| Ж1/1/71 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 4-74 по четной стороне ул.Комсомольская и № 1-63 по нечетной стороне ул. Пионерская и № 16а-22 по четной стороне ул.Железнодорожная. |
| Ж1/1/72 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 14-52 по четной стороне ул.Пионерская и № 2-76 по четной стороне ул. Мира, № 2-28 по четной стороне ул.Феоктистова, № 1-9 по нечетной стороне ул.Феоктистова, № 2 и 4 по четной стороне ул.Феоктистова и № 1 и 2 по противоположной стороне улицы. |
| Ж1/1/73 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 54-72 по четной стороне ул.Пионерская и № 1-21 по нечетной стороне ул. Горького. |
| Ж1/1/74 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений №4а-18 по четной стороне ул.Горького и № 1-15 по нечетной стороне ул. Мичурина. |
| Ж1/1/75 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 4-24 по четной стороне ул.Мичурина и № 11-35 по нечетной стороне ул. Феоктистова. |
| Ж1/1/76 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 2-22 по четной стороне ул.Кольцова, далее вдоль проезда до пересечения с ул.Докучаева далее вдоль линии застройки по ул.Докучаева до западной границы населенного пункта, вдоль нее до границы земельного участка домовладения № 7 по ул.Никитина вдоль границ земельных участков до восточной границы земельного участка домовладения № 1 по ул.Никитина. |
| Ж1/1/77 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 1-12 по ул.Докучаева и № 1-25 по ул. Кольцова. |
| Ж1/1/78 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 1-57 по нечетной стороне ул.Октябрьская и № 5-75 по нечетной стороне ул. Мира. |
| Ж1/1/79 | Граница зоны проходит вдоль линии застройки по ул.Мира от восточной границы земельного участка домовладения № 1 до западной границы земельного участка домовладения № 3, далее в северном направлении по границам земельных участков до границы земельного участка домовладения № 2, далее в восточном направлении до границы земельного участка домовладения №8 по ул.Железнодорожная, вдоль линии застройки до границы земельного участка домовладения № 1. |
| Ж1/1/80 | Границы зоны проходят в границах сложившегося землепользования земельных участков домовладений №1 и 1а по ул.Никитина и территории земельного участка под лесничество. |
| Ж1/1/81 | Границы зоны проходят вдоль линии застройки от земельного участка домовладения № 34 до границы земельного участка домовладения № 28а по ул.Докучаева, далее по границам земельных участков до границы земельного участка домовладения № 34. |
| Ж1/1/82 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 2а-30 по ул.Октябрьская и № 1а-5 по ул. Комарова. |
| Ж1/1/83 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 93-103 по ул.9 Января. |
| Ж1/1/83а | Граница зоны находится проходит в границах точек 120-121 по границам земельных участков домовладений до пересечения с проезжей частью, далее по границам земельных участков в северо-восточном направлении до точки 120. |
| Ж1/1/84 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 89-89а по ул.9 Января. |
| Ж1/1/85 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 1-27 по нечетной стороне ул.Свободы и № 2-32 по четной стороне ул.Комарова. |
| Ж1/1/86 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 1б и 1г по ул.Свободы. |
| Ж1/1/87 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 2, 2а и 1з по ул.Свободы. |
| Ж1/1/88 | Граница зоны находится в границах земельных участков квартала ограниченного улицами Свободы и 9 Января. Зона находится в границах земельных участков индивидуальных жилых домов расположенных в этом квартале, при этом выделяя территориальную зону ОД1\1\7, ОД1\1\25 и ОД1\1\26. |
| Ж1/1/89 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 102-104а по ул.9 Января. |
| Ж1/1/90 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 8-18 по пер.Заводской, № 1-11 по ул.Заводская, № 96 по ул.9 Января и № 1-17 по нечетной стороне ул.Спортивная. |
| Ж1/1/91 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 2-8 по четной стороне ул.Спортивная, № 7-17 по нечетной стороне ул.Чапаева, № 76-94 по четной стороне ул.9.Января. |
| Ж1/1/92 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 2-14 по четной стороне ул.Чапаева и № 66-74 по четной стороне ул.9 Января. |
| Ж1/1/93 | Граница территориальной зоны проходит по границе земельного участка домовладения по адресу ул.Красная Площадь, 38. |
| Ж1/1/94 | Граница территориальной зоны проходит по границам земельных участков домовладений по ул.Заводская. |
| Ж1/1/95 | Граница территориальной зоны находится в границах установленных земельных участков 1-18 в соответствии с проектом межевания территории в рамках точек 1-56. |
| Ж1/1/96 | Граница территориальной зоны находится в границах установленных земельных участков 19-34 в соответствии с проектом межевания территории в рамках точек 57-97. |
| Ж1/1/97 | Граница территориальной зоны находится в границах установленных земельных участков 36-47 в соответствии с проектом межевания территории в рамках точек 130-158. |
| Ж1/1/98 | Граница территориальной зоны находится в границах установленных земельных участков 48-54 в соответствии с проектом межевания территории в рамках точек 102-129. |
| Ж1/1/99 | Граница территориальной зоны находится в границах установленных земельных участков 56-71 в соответствии с проектом межевания территории в рамках точек 159-203. |
| Ж1/1/100 | Граница территориальной зоны находится в границах установленных земельных участков 72-83 в соответствии с проектом межевания территории в рамках точек 204-242. |
| Ж1/1/101 | Граница территориальной зоны находится в границах установленных земельных участков 84-91 в соответствии с проектом межевания территории в рамках точек 243-266. |
| Ж1/1/102 | Граница территориальной зоны находится в границах установленных земельных участков 94-103 в соответствии с проектом межевания территории в рамках точек 277-299,400. |
| Ж1/1/103 | Граница территориальной зоны находится в границах установленных земельных участков 104-109 в соответствии с проектом межевания территории в рамках точек 300-319. |
| Ж1/1/104 | Граница территориальной зоны находится в границах установленных земельных участков 110-115 в соответствии с проектом межевания территории в рамках точек 320-338. |
| Ж1/1/105 | Граница территориальной зоны находится в границах установленных земельных участков 116-125 в соответствии с проектом межевания территории в рамках точек 339-363. |
| Ж1/1/106 | Граница территориальной зоны находится в границах установленных земельных участков 126-130 в соответствии с проектом межевания территории в рамках точек 364-376. |
| Ж1/1/107 | Граница территориальной зоны находится в границах установленных земельных участков 131-135 в соответствии с проектом межевания территории в рамках точек 377-390. |
| Ж1/1/108 | Граница территориальной зоны находится в границах установленных земельных участков 136-143 в соответствии с проектом межевания территории в рамках точек 391-412. |
| Ж1/1/109 | Граница территориальной зоны находится в границах установленных земельных участков 144-149 в соответствии с проектом межевания территории в рамках точек 418-429. |
| Ж1/1/110 | Граница территориальной зоны находится в границах установленных земельных участков 150-153 в соответствии с проектом межевания территории в рамках точек 430-446. |
| Ж1/1/111 | Граница территориальной зоны находится в северо-западной части населенного пункта и граничит с территориальными зонами СР\1\1\1 и Сх1\1\14. |

2. Населенный пункт с. Калмычек

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
|
| Ж1/2/1 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 9-25 по нечетной стороне ул.Гагарина. |
| Ж1/2/2 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 1-7 по нечетной стороне ул.Гагарина. |
| Ж1/2/3 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 32-42 по четной стороне ул.Гагарина. |
| Ж1/2/4 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 2-30 по четной стороне ул.Гагарина. |
| Ж1/2/5 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 1-15 по нечетной стороне ул.Гагарина. |
| Ж1/2/6 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 1-21 по нечетной стороне ул.Заречная |
| Ж1/2/7 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 4-8 по четной стороне ул.Заречная |
| Ж1/2/8 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 2 и 5 по ул.Заречная. |
| Ж1/2/9 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений 1-5 по нечетной стороне ул.Луговая |
| Ж1/2/10 | Граница зоны находится в границах земельного участка домовладения № 7 по нечетной стороне ул.Луговая. |
| Ж1/2/11 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 7а-25б по нечетной стороне ул.Луговая. |
| Ж1/2/12 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений по четной стороне ул.Школьная |
| Ж1/2/13 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 3-19 по нечетной стороне ул.Школьная |
| Ж1/2/14 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 2-16 по четной стороне ул.Школьная и № 18, 20 и 24 по ул.Школьная |
| Ж1/2/15 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 21-37 по нечетной стороне ул.Школьная |
| Ж1/2/16 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 7-21 по нечетной стороне пер.Школьный. |
| Ж1/2/17 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 1-5б по нечетной стороне пер.Школьный. |

3. Населенный пункт - п. Хавенка

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
|
| Ж1/3/1 | Границы участка зоны проходят через точки 1-4 обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/3/2 | Границы участка зоны проходят через точки 5-8 обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/3/3 | Границы участка зоны проходят через точки 9-12 обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/3/4 | Границы участка зоны проходят через точки 13-16 обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/3/5 | Границы участка зоны проходят через точки 17-20 обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/3/6 | Границы участка зоны проходят через точки 21-24 обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/3/7 | Границы участка зоны проходят через точки 25-28 обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/3/8 | Границы участка зоны проходят через точки 29-32 обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/3/9 | Границы участка зоны проходят через точки 33-36 обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/3/10 | Границы участка зоны проходят по границам населенного пункта. |

4. Населенный пункт - п. Отрада

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
|
| Ж1/4/1 | Границы участка зоны проходят через точки 1-4 обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/4/2 | Границы участка зоны проходят через точки 5-8 обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/4/3 | Границы участка зоны проходят через точки 9-12 обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/4/4 | Границы участка зоны проходят через точки 13-16 обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/4/5 | Границы участка зоны проходят через точки 17-20 обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/4/6 | Границы участка зоны проходят через точки 21-24 обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/4/7 | Границы участка зоны проходят через точки 25-28 обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/4/8 | Границы участка зоны проходят через точки 29-32 обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| Ж1/4/9 | Границы участка зоны проходят через точки 33-36 обозначенные на карте градостроительного зонирования. |

**19.1.2. Градостроительный регламент зоны застройки** **малоэтажными жилыми домами.**

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж1:

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные виды разрешенного использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)*** |
| Малоэтажные жилые дома, включающие:   * индивидуальные жилые дома; * блокированные жилые дома; * личные подсобные хозяйства. | * хозяйственные постройки; * гаражи не более чем на 2 машины, в т.ч. встроенные в 1 этажи жилых домов; * закрытые автостоянки для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, грузоподъемностью менее 1,5 тонны * открытые места для стоянки автомобилей; * гаражи для хранения маломерных судов; * места хранения мотоциклов, мопедов * летние кухни; * отдельно стоящие беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности; * строения для домашних животных и птицы; * отдельно стоящие индивидуальные душевые, бани, сауны, бассейны, расположенные на приусадебных участках; * теплицы, оранжереи; * надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем); * индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; * сады, огороды, палисадники; * открытые площадки для индивидуальных занятий спортом и физкультурой; * площадки для отдыха взрослого населения и площадки для детей; * сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, * придомовые зеленые насаждения, * объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |
| ***Условно разрешенные виды использования*** | ***Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов*** |
| * временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения * магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50 кв. м * гостиницы не более 20 мест * центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения * дошкольные образовательные учреждения * фельдшерско-акушерские пункты * аптеки, аптечные пункты * спортплощадки; * приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские до 100 кв.м. * парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты; * отделения связи; * предприятия общественного питания не более чем 20 посадочных мест с режимом работы до 23 часов; * опорные пункты правопорядка; * памятники и памятные знаки. | * сооружения локального инженерного обеспечения, * надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем) * здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, * спортивные площадки без установки трибун для зрителей, * гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания, * гостевые автостоянки, * площадки для сбора мусора (в т.ч. биологического для парикмахерских, учреждений медицинского назначения), * благоустройство территории * объекты гражданской обороны, * зеленые насаждения, * объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |

2) Параметры разрешенного строительства и/или реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж1:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Площадь земельного участка для ИЖС в границах поселка городского типа** | | |
| Максимальная | | 0,15га |
| Минимальная | | 0,04га |
| **Площадь земельного участка для ЛПХ в границах сельских населенных пунктов** | | |
| Максимальная | | 0,50га |
| Минимальная | | 0,04га |
| **Общая долевая собственность при многоквартирных жилых домах существующей застройки** | | |
| Максимальная | по фактически сложившимся границам земельных участков | |
| Минимальная |
| **Количество этажей** | | |
| максимальное | | 3 |
| минимальное | | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** | | |
| максимальная | | 12 м |
| минимальная | | 4 м |
| **Высота вспомогательных строений** | | 1 этаж (4м) |
| **Процент застройки** | | |
| максимальный | | 50% |
| минимальный | | 5% |
| **Иные показатели** | | |
| отступ застройки от красной линии улицы | | 3-6  Допускается размещение жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки |
| отступ застройки от границ смежных земельных участков | | 3 |
| максимальная высота оград вдоль улиц | | 1,8 м |
| максимальная высота оград между соседними участками | | 1,8 м |

3). Ограниченияи особенностииспользования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Ж1:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны** |
| **1. Архитектурно-строительные требования** | | |
| 1.1 | Жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее 6 м, от красной линии проездов – не менее 3 м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.  Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть одинаковой. | Все участки зоны |
| 1.2 | Отступ застройки:  от жилого дома – 3 м;  от других построек (баня, гараж и др.) – 1м;  от стволов высокорослых деревьев – 4 м;  от стволов среднерослых деревьев – 2м;  от кустарников – 1 м.  от постройки для содержания скота и птицы – 4м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. | Все участки зоны |
| 1.3 | Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. | Все участки зоны |
| 1.4 | По меже земельных участков рекомендуется устанавливать не глухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью просвета не менее 50% от площади забора). Установка по меже глухих ограждений (с применением кирпича, асбоцементных листов, пиломатериалов и т.п.) может осуществляться без ограничений при их высоте не более 0.75 м (с наращиванием их до предельной высоты не глухими конструкциями). | Все участки зоны |
| 1.5 | Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей. | Все участки зоны |
| 1.6 | Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению – с учетом пожарных требований. | Все участки зоны |
| 1.7 | Содержание скота и птицы допускается в районах усадебной застройки с размером приусадебного участка не менее 0,1 га | Все участки зоны |
| **2. Санитарно-гигиенические и экологические требования** | | |
| 2.1 | Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии с нормативами | Все участки зоны |
| 2.2 | Местное канализование производить с размещением выгребных ям только на территориях домовладений | Все участки зоны |
| 2.3 | Регулярная санитарная очистка территории | Все участки зоны |
| 2.4 | Расстояние от надворного туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) не менее 25м | Все участки зоны |
| 2.5 | Для участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон промышленных и сельскохозяйственных предприятий, объектов спецназначения, действуют дополнительные регламенты в соответствии со ст. 27 настоящих Правил. | Ж1/1/2-6, Ж1\1\8-24,  Ж1\1\32, Ж1\1\34, Ж1\1\59, Ж1\1\60-71, Ж1\1\76, Ж1\1\80-81, Ж1\1\83-84, Ж1\1\89-92, Ж1\1\94. |
| 2.6 | Запрет на устройство открытых стоков от надворных хозяйственных построек для участков, расположенной в водоохраной зоне. | Ж1\1\1-Ж1\1\3, Ж1\1\5, Ж1\1\6-Ж1\1\15, Ж1\1\23-27, Ж1\1\41-44, Ж1\1\52, Ж1\1\95, Ж1\1\96,  Ж1\1\102-110. |
| **3. Защита от опасных природных процессов** | | |
| 3.1 | При новом строительстве - проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий | Все участки зоны |
| 3.2 | Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод (закрытые водостоки и дождеприемники) | Все участки зоны |
| 3.3 | Мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях исключения случаев подтопления | Все участки зоны |
| 3.4 | Для участков зоны, расположенных в границах водоохраной зоны действуют дополнительные регламенты в соответствии со статьей 29 настоящих Правил. | Ж1\1\1-Ж1\1\3, Ж1\1\5, Ж1\1\6-Ж1\1\15, Ж1\1\23-27, Ж1\1\41-44, Ж1\1\52, Ж1\1\95, Ж1\1\96,  Ж1\1\102-110. |

**19.2. Зона многоквартирной малоэтажной жилой застройки – Ж2**

На территории Панинского городского поселения выделяется 7 участков градостроительного зонирования зоны застройки малоэтажными жилыми домами, в том числе:

- в р.п.Панино выделяется 7 участков;

**19.2.1. Описание прохождения границ зон малоэтажной многоквартирной жилой застройки Ж2:**

1. Населенный пункт -р.п. Панино

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
|
| Ж2/1/1 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 16-22 и № 32-36 по четной стороне ул.Советская |
| Ж2/1/2 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 7б, 7, 5, 5а и 13 по ул.Железнодорожная и № 39 по ул.9 Января. |
| Ж2/1/3 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 1а и 1б по ул.Свободы. |
| Ж2/1/4 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 35 и 89а по ул.9 Января |
| Ж2/1/5 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 10 и 12 по четной стороне ул.Спортивная и № 5-11 по нечетной стороне ул.Чапаева. |
| Ж2/1/6 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений № 16-20 по четной стороне ул.Чапаева. |
| Ж2/1/7 | Граница зоны находится в границах земельных участков домовладений №2-10 по ул.Коммунальная и домовладения №3 по ул.9 Января. |

**19.2.2. Градостроительный регламент зоны малоэтажной многоквартирной жилой застройки Ж2**

1) Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков в зоне Ж2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Малоэтажные многоквартирные жилые дома блокированного секционного типа с числом секций не более 4 * Жилые дома для малосемейных гостиничного типа * Общежития * Дома маневренного фонда, дома и жилые помещения для временного поселения * Специальные дома системы социального обслуживания населения | * Дворы общего пользования, * Гостевые автостоянки, парковки * Встроенные, сблокированные и отдельно стоящие гаражи, * Автостоянки, обслуживающие многоквартирные блокированные дома * Места хранения мотоциклов, мопедов * Встроенные или отдельно стоящие коллективные подземные хранилища сельскохозяйственных продуктов; * Площадки для индивидуальных занятий физкультурой и спортом, * Отдельно стоящие беседки и навесы для отдыха и игр детей; * Площадки для отдыха взрослого населения * Игровые площадки для детей; * Площадки для сбора мусора; * Хозяйственные площадки; * Придомовые зеленые насаждения, палисадники, клумбы, благоустройство придомовых территорий * Элементы малых архитектурных форм, благоустройство территории; * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, * Объекты гражданской обороны, * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Пункты продажи сотовых телефонов и приема платежей\* * Центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п.\*, * Офисы\*, * Медицинские кабинеты частной практики\*, * Аптеки, аптечные пункты\* * Приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские до 100 кв.м.\* * Парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты\* * Отделения связи\* * Помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка\* * Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки * Объекты торговли (размещаются в соответствии с действующим законодательством РФ и Воронежской области) | * Сооружения локального инженерного обеспечения, * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; * Спортивные площадки, * Гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания, * Гостевые автостоянки, парковки, * Площадки для сбора мусора (в т.ч. биологического для парикмахерских, учреждений медицинского назначения) * Зеленые насаждения, благоустройство территории, малые архитектурные формы * Объекты гражданской обороны, * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |

*\* Виды использования могут осуществляться в помещениях, встроенных и пристроенных к жилому дому, в т.ч. при переводе помещений из жилых в нежилые, при условии проведения процедуры предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования.*

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ж2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** | Определяется индивидуально для каждого участка зоны проектом межевания в соответствии с требованиями федерального законодательства и нормативов градостроительного проектирования |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 12 м |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки земельного участка** |  |
| максимальный | 40% |
| минимальный | 20% |
| **Иные показатели** |  |
| отступ застройки от красной линии улицы | 3 |
| отступ застройки от границ смежных земельных участков | 6 |

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж2:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны Ж2** |
| **1.** | **Архитектурно-строительные требования** |  |
| 1.1. | Высота вспомогательных строений должна быть не выше 1 этажа | Все участки зоны |
| 1.2 | Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения. | Все участки зоны |
| 1.3 | Расстояние от хозяйственных построек до красной линии улиц и проездов должно быть не менее 5 м | Все участки зоны |
| 1.4 | Доля нежилого фонда в объеме фонда застройки квартала не должна превышать 25% | Все участки зоны |
| 1.5 | Повышенные требования к архитектурному решению фасадов зданий, в т.ч. отделка фасадов зданий долговечными высококачественными материалами по центральным улицам. | Все участки зоны |
| 1.6 | Запрещено содержание домашних животных (свиней, коз, овец, кроликов и пр.) и птицы | Все участки зоны |
| **2** | **Санитарно-гигиенические и экологические требования** |  |
| 2.1 | При новом строительстве - проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий | Все участки зоны |
| 2.2 | Вертикальная планировка территории с организаций поверхностного стока (закрытые водостоки и дождеприемники) | Все участки зоны |
| **3** | **Иные требования** |  |
| 3.1 | Размещение зеленых насаждений на участке в соответствии с требованиями нормативов | Все участки зоны |

**Общие требования для зон Ж1, Ж2**

В жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека, в т.ч. указанные в п.2.2.1.5 РНГП № 9п. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. При размещении в жилом здании помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций следует обеспечивать соблюдение гигиенических нормативов, в том числе по шумозащищенности жилых помещений.

В жилых зданиях не допускается размещать (п.2.2.1.5. РНГП №9п):

- специализированные магазины москательно-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки;

- магазины и другие помещения с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов (легковоспламеняющихся и горючих жидкостей в аэрозольной упаковке), а также твердых пожароопасных материалов;

- магазины по продаже ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;

- магазины специализированные рыбные;

- магазины специализированные овощные без мойки и расфасовки;

- магазины суммарной торговой площадью более 1000 кв. м;

- объекты с режимом функционирования после 23 часов;

- предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 кв. м);

- мастерские ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви нормируемой площадью свыше 100 кв. м;

- бани и сауны;

- дискотеки;

- предприятия питания и досуга с числом мест более 50 и общей площадью более 250 кв. м с режимом функционирования после 23 часов и с музыкальным сопровождением

- рестораны, бары, кафе, столовые, закусочные;

- прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену);

- автоматические телефонные станции, предназначенные для телефонизации жилых зданий, общей площадью более 100 кв. м;

- общественные уборные;

- похоронные бюро;

- пункты приема посуды;

- склады оптовой (или мелкооптовой) торговли;

- производственные помещения (кроме мастерских реставрационных и народных промыслов, помещений для труда инвалидов и престарелых, размещаемых в специализированных квартирных жилых домах, в их числе пункты выдачи работы на дом, мастерские сборочные, монтажные и декоративных работ);

- зуботехнические лаборатории;

- клинико-диагностические и бактериологические лаборатории;

- стационары, в том числе диспансеры, дневные стационары и стационары частных клиник;

- диспансеры всех типов;

- травмпункты;

- подстанции скорой и неотложной медицинской помощи;

- дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приема;

- отделения (кабинеты) магниторезонансной томографии;

- рентгеновские кабинеты в смежных с жилыми помещениях и под ними, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источником ионизирующего излучения.

**Статья 20. Общественно-деловые зоны**

Общественно - деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового обслуживания, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений, административных, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных к размещению в общественно-деловых зонах также включены существующие жилые дома, гаражи.

**20.1. Многофункциональная общественно-деловая зона - ОД1**

На территории Панинского городского поселения выделяется 33 участка многофункциональной общественно-деловой зоны, в том числе:

- в р.п. Панино выделяется 32 участка;

- в с. Калмычек выделяется 1 участок;

**20.1.1. Описание прохождения границ участков многофункционального общественно-деловой зоны ОД1:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** | |
| **р.п. Панино** | | |
| ОД1/1/1 | В зону включена территория, занимаемая земельным участком энергосбыта по ул. Ленина 1. | |
| ОД1/1/2 | Участок градостроительного зонирования включает в себя территорию земельного участка аптеки, кафе и магазинов расположенных в центре поселения. Границы участка зоны проходят через точки 1-4 обозначенные на карте градостроительного зонирования. | |
| ОД1/1/3 | Участок градостроительного зонирования включает в себя территорию земельного участка торгового центра, магазина и детского сада расположенных в центре поселения. Границы участка зоны проходят через точки 5-6-69-70-8-7 обозначенные на карте градостроительного зонирования, выделяя при этом земельный участок занятый под размещение дома культуры. | |
| ОД1/1/4 | Границы участка зоны проходят через точки 9-13 обозначенные на карте градостроительного зонирования, исключая участок зоны П4/1/10 в границах земельного участка складов. | |
| ОД1/1/5 | Участок градостроительного зонирования включает в себя территорию земельного участка школы, спортивной площадки, районного военного комиссариата, пожарной части, аптеки, детского сада и спортивного зала. Границы участка зоны проходят через точки 14-28 обозначенные на карте градостроительного зонирования. | |
| ОД1/1/6 | В зону включена территория, занимаемая земельным участком станции по борьбе с болезнями животных по ул.Железнодорожная. | |
| ОД1/1/7 | В зону включена территория, занимаемая земельным участком по ул.Свободы в границах точек 37-40 обозначенные на карте градостроительного зонирования. | |
| ОД1/1/8 | В зону включена территория, занимаемая земельным участком администрации поселения по ул.9 Января, 6а . | |
| ОД1/1/9 | Границы участка зоны проходят через точки 45-48 обозначенные на карте градостроительного зонирования. | |
| ОД1/1/10 | Участок градостроительного зонирования включает в себя территорию магазина по ул.Первомайская, 4б | |
| ОД1/1/11 | Участок градостроительного зонирования включает в себя территорию магазина по ул.9 Января, 42 | |
| ОД1/1/12 | Участок градостроительного зонирования включает в себя территорию магазина и аптеки по ул. Железнодорожная, 1к и 1Д | |
| ОД1/1/13 | Участок градостроительного зонирования включает в себя территорию ДШИ по ул. Красная Площадь, 19а | |
| ОД1/1/14 | Участок градостроительного зонирования включает в себя территорию магазина по ул. Железнодорожная | |
| ОД1/1/15 | Участок градостроительного зонирования включает в себя территорию бывшего помещения полиграфии в центре р.п.Панино | |
| ОД1/1/16 | Участок градостроительного зонирования включает в себя территорию администрации района по ул.Советская, 2. | |
| ОД1/1/17 | Участок градостроительного зонирования включает в себя территорию магазина в границах точек 86-90 по ул.Спортивная | |
| ОД1/1/18 | Участок градостроительного зонирования включает в себя земельные участки пенсионного фонда, магазина и банка по ул.Железнодорожная | |
| ОД1/1/19 | Участок градостроительного зонирования включает в себя территорию магазина по ул. Красная Площадь,4. | |
| ОД1/1/20 | Участок градостроительного зонирования включает в себя территорию магазина по ул. Красная Площадь,29. | |
| ОД1/1/21 | Участок градостроительного зонирования включает в себя территорию магазина и бани по ул. Железнодорожная, и ограничен земельными участками многоквартирной жилой застройки. | |
| ОД1/1/22 | Участок градостроительного зонирования включает в себя территорию магазина по ул. Комсомольская, и ограничен с востока границей территориальной зоны П4\1\6 с запада границей территориальной зоны П4\1\10. | |
| ОД1/1/23 | Участок градостроительного зонирования включает в себя территорию магазина по ул. Лермонтова, 15. | |
| ОД1/1/24 | Участок градостроительного зонирования включает в себя территорию магазина по ул. Лермонтова, 9. | |
| ОД1/1/25 | Участок градостроительного зонирования включает в себя территорию магазина по ул. 9 Января. | |
| ОД1/1/26 | Участок градостроительного зонирования включает в себя территорию магазина по ул. 9 Января. | |
| ОД1/1/27 | Граница территориальной зоны находится в границах установленного земельного участка №35 в соответствии с проектом межевания территории в рамках точек 98-101. | |
| ОД1/1/28 | Граница территориальной зоны находится в границах установленного земельного участка №55 в соответствии с проектом межевания территории в рамках точек 103-113. | |
| ОД1/1/29 | Граница территориальной зоны находится в границах установленного земельного участка №92 в соответствии с проектом межевания территории в рамках точек 267-276. | |
| ОД1/1/30 | Граница территориальной зоны находится в границах установленного земельного участка №93 в соответствии с проектом межевания территории в рамках точек 269-274. | |
| ОД1/1/31 | Граница территориальной зоны проходит по границе территориальной зоны Ж1\1\110 по точкам 430-438-439, далее в рамках координат красных линий. | |
|  |
| ОД1/1/32 | Граница территориальной зоны проходит по границе территориальной зоны Ж1\1\88 по улице 9 Января | |
| **с. Калмычек** | | |
| ОД1/2/1 | В зону включена территория, занимаемая земельным участком школы по ул. Школьная 22. |

**20.1.2. Градостроительный регламент зоны многофункциональной общественно-деловой зоны ОД1**

1. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ОД1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Административные учреждения; * Гостиницы, общежития; * Отделения банков; * Библиотеки, клубы; * Дошкольные образовательные учреждения; * Средние общеобразовательные учреждения; * Физкультурно-спортивные комплексы, спортивные и игровые площадки; * Бани; * Амбулаторно-поликлинические учреждения; * Аптеки, аптечные пункты; * Предприятия общественного питания; * Магазины продовольственные и промтоварные; * Открытые мини рынки; * Приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские; * Отделения связи, почтовые отделения; * Ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных; * Здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка; * Многофункциональные здания комплексного обслуживания населения; * Пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны; * Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки. | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; * Гаражи служебного транспорта; * Гостевые автостоянки, парковки; * Площадки для сбора мусора; * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Общественные зеленые насаждения (сквер, аллея, бульвар, сад); * Объекты гражданской обороны; * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); * Реклама и объекты оформления в специально отведенных местах. |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Индивидуальные жилые дома, малоэтажные многоквартирные жилые дома; * Временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения. | * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; * Гаражи служебного транспорта, * Гостевые автостоянки; * Площадки для сбора мусора; * Зеленые насаждения; * Благоустройство территории, малые архитектурные формы; * Объекты гражданской обороны; * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОД1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | **по расчету** |
| Минимальная | **по расчету** |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 12 м |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | по расчету |
| минимальный | 40% |
| **Иные показатели** |  |
| отступ застройки от красной линии улицы | 6 м  Допускается размещение жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки |

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне ОД1:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны** |
| **1. Санитарные и экологические требования.** | | |
| 1.1 | Рекреационные места у общественных зданий должны иметь нормативную степень озеленения. | Все участки зоны |
| 1.2 | Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков учреждений образования и здравоохранения допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения. | Все участки зоны |

**20.2. Зона размещения объектов здравоохранения – ОД2**

На территории Панинского городского поселения выделяется 3 участка зоны размещения объектов здравоохранения, в том числе:

- в р.п. Панино выделяется 3 участка;

**20.2.1. Описание прохождения границ участков зоны размещения объектов здравоохранения ОД2:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| **р.п. Панино** | |
| ОД2/1/1 | В зону включена территория, занимаемая земельным участком аптеки, поликлиники и станции скорой помощи. Границы участка зоны проходят через точки 49-58 обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| ОД2/1/2 | В зону включена территория, занимаемая земельным участком аптеки и районной больницы. Границы участка зоны проходят через точки 59-64 обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| ОД2/1/3 | Граница территориальной зоны проходит по границе земельного участка выделенного под размещения дома престарелых по ул.9 Января,103. |

20.2.2. Градостроительный регламент зоны размещения объектов здравоохранения ОД2

1. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ОД2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Станции скорой медицинской помощи; * Амбулаторно-поликлинические учреждения; * Стационары ЦРБ; * Молочные кухни; * Медицинские кабинеты частной практики; * Аптеки, аптечные пункты; * Зуботехнические лаборатории; * Клинико-диагностические и бактериологические лаборатории; * Диспансеры всех типов; * Отделения (кабинеты) магниторезонансной томографии; рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источником ионизирующего излучения. * Специализированные интернаты для детей и взрослых; * Органы социального обеспечения; * Дома временного проживания ветеранов и инвалидов | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, * Гаражи служебного транспорта, * Гостевые автостоянки, * Площадки для сбора мусора (в т.ч. биологического для учреждений медицинского назначения) * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Общественные зеленые насаждения * Объекты гражданской обороны, * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения * Культовые здания и сооружения; * Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки | * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; * Гаражи служебного транспорта, * Гостевые автостоянки, * Площадки для сбора мусора * Зеленые насаждения, * Благоустройство территории, малые архитектурные формы * Объекты гражданской обороны, * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОД2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | По расчету для учреждений здравоохранения |
| Минимальная | По расчету для учреждений здравоохранения |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 4 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 20 м |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | по расчету |
| минимальный | 20% |
| **Иные показатели** |  |
| максимальная высота оград вдоль улиц | 0,9 – 1,8 м  в зависимости от типа объекта |
| максимальная высота оград между соседними участками | 1,8 м  в зависимости от типа объекта |
| отступ застройки от красной линии улицы | 10 м  Допускается размещение жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки |

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне ОД2:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны ОД2** |
| **1.** | **Архитектурно-строительные требования** |  |
| 1.1. | Высота вспомогательных строений должна быть не выше 1 этажа | Все участки зоны |
| 1.2 | Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения | Все участки зоны |
| 1.3 | Расстояние от вспомогательных построек до красной линии улиц и проездов должно быть не менее 5 м | Все участки зоны |
| 1.4. | Размещение объектов капитального строительства по линии застройки улиц без отступов в глубину участка. | Все участки зоны |
| 1.5 | Отступ объектов капитального строительства от границ смежных земельных участков определятся индивидуально для каждого участка в составе градостроительного плана. | Все участки зоны |
| 1.6 | Размеры и внешний вид вывесок и информационных знаков, размещение которых получено в установленном порядке, подлежит специальному согласованию с уполномоченными органами местного самоуправления | Все участки зоны |
| 1.9 | Устройство пандусов в местах перепада для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок | Все участки зоны |
| **2** | **Санитарно-гигиенические и экологические требования** |  |
| 2.1 | При новом строительстве - проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий | Все участки зоны |
| 2.2 | Вертикальная планировка территории с организаций поверхностного стока (закрытые водостоки и дождеприемники) | Все участки зоны |
| **3** | **Иные требования** |  |
| 3.1 | Размещение зеленых насаждений на участке в соответствии с требованиями Регионального норматива | Все участки зоны |

**20.3. Зона размещения объектов культуры – ОД3**

На территории Панинского городского поселения выделяется 2 участка зоны размещения объектов культуры, в том числе:

- в р.п. Панино выделяется 2 участка;

**20.3.1. Описание прохождения границ участков зоны размещения объектов культуры ОД3:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| **р.п. Панино** | |
| ОД3/1/1 | В зону включена территория, занимаемая районным домом культуры по адресу ул.Красная Площадь, 13в. |
| ОД3/1/2 | В зону включена территория, занимаемая земельным участком выделенным под кинотеатр. |

20.3.2. Градостроительный регламент зоны размещения объектов культуры .Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ОД3:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Библиотеки, архивы, информационные центры; * Дома культуры; * Дома народного творчества; * Мастерские по изготовлению изделий традиционного народного творчества; * Фестивальные площадки, открытые эстрады; * Музеи; * Кинотеатры * Центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения; * Специализированные образовательные учреждения: ДШИ, музыкальные, художественные, хореографические, иные школы; * Средние специальные образовательные учреждения культуры и искусства; * Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; * Гаражи служебного транспорта; * Гостевые автостоянки; * Площадки для сбора мусора (в т.ч. биологического для парикмахерских, учреждений медицинского назначения); * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Общественные зеленые насаждения (сквер, аллея, бульвар, сад); * Объекты гражданской обороны; * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); * Реклама и объекты оформления в специально отведенных местах |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Культовые здания и сооружения; * Временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания населения | * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; * Гаражи служебного транспорта; * Гостевые автостоянки; * Площадки для сбора мусора; * Зеленые насаждения, благоустройство территории, малые архитектурные формы; * Объекты гражданской обороны; * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОД3:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | по расчету |
| Минимальная | по расчету |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 4 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 16 м |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | по расчету |
| минимальный | 40% |
| **Иные показатели** |  |
| отступ застройки от красной линии улицы | 6м  Допускается размещение жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки |

**20.4. Зона размещения объектов физкультуры и спорта – ОД4**

На территории Панинского городского поселения выделяется 1 участок зоны размещения объектов физкультуры и спорта, в том числе:

- в р.п. Панино выделяется 2 участка;

**20.4.1. Описание прохождения границ участков зоны размещения объектов физкультуры и спорта ОД4:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| **р.п. Панино** | |
| ОД4/1/1 | В зону включена территория, отведенная под строительство физкультурно-оздоровительного комплекса. Границы участка зоны проходят через точки 65-68 обозначенные на карте градостроительного зонирования. |
| ОД4/1/2 | Граница территориальной зоны проходит в рамках точек 142-145 от точки 142 до точки 145 граница территориальной зоны проходит по границе населенного пункта. |

20.4.2. Градостроительный регламент зоны размещения объектов физкультуры и спорта ОД4.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ОД4:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Физкультурно-спортивные комплексы с включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, * Купальные плавательные и спортивные бассейны общего пользования, * Специализированные образовательные учреждения, ДСШ; * Спортивно-оздоровительные центры; * Спортивные площадки, стадионы. | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования, раздевальные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов; * Здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий; * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, * Гаражи служебного транспорта, * Гостевые автостоянки, * Площадки для сбора мусора; * Общественные туалеты; * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Общественные зеленые насаждений (сквер, аллея, бульвар, сад) * Объекты гражданской обороны, * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Специализированные клубы, помещения для игр в боулинг, бильярд, активных детских игр * Сауны, массажные кабинеты, фитнес- клубы | * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; * Гаражи служебного транспорта, * Гостевые автостоянки, * Площадки для сбора мусора * Зеленые насаждения, * Благоустройство территории, малые архитектурные формы * Объекты гражданской обороны, * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОД4:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | по расчету |
| Минимальная | по расчету |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 2 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 10 м |
| минимальная | 5 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | по расчету |
| минимальный | 40% |
| **Иные показатели** |  |
| отступ застройки от красной линии улицы | 6м  Допускается размещение жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки |

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне ОД4:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны ОД4** |
| **1.** | **Архитектурно-строительные требования** |  |
| 1.2 | Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения | Все участки зоны |
| 1.3 | Расстояние от вспомогательных построек до красной линии улиц и проездов должно быть не менее 5 м | Все участки зоны |
| 1.6 | Размеры и внешний вид вывесок и информационных знаков, размещение которых получено в установленном порядке, подлежит специальному согласованию с уполномоченными органами местного самоуправления | Все участки зоны |
| 1.9 | Устройство пандусов в местах перепада для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок | Все участки зоны |
| **2** | **Санитарно-гигиенические и экологические требования** |  |
| 2.2 | Вертикальная планировка территории с организаций поверхностного стока (закрытые водостоки и дождеприемники) | Все участки зоны |
| **3** | **Иные требования** |  |
| 3.1 | Размещение зеленых насаждений на участке в соответствии с требованиями Регионального норматива | Все участки зоны |

**20.5. Зона размещения культовых объектов– ОД5**

На территории Панинского городского поселения выделяется 1 участок зоны размещения культовых объектов, в том числе:

- в р.п. Панино выделяется 1 участок;

**20.5.1. Описание прохождения границ участков зоны размещения культовых объектов ОД5:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| **р.п. Панино** | |
| ОД5/1/1 | Границы зоны проходят по внешним границам земельного храма, расположенного по ул.Советская. Границы участка зоны проходят через точки 71-74 обозначенные на карте градостроительного зонирования. |

20.5.2. Градостроительный регламент зоны размещения культовых объектов О5

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ОД5:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Культовые здания и сооружения, комплексы; * Мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки; | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; * Воскресная школа, дома временного пребывания, в т.ч. гостиницы, богадельни, жилые дома церковного причта, мастерские и хозяйственные службы, иные здания и сооружения по нормативу * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, * Гаражи служебного транспорта, * Гостевые автостоянки и парковки, * Площадки для сбора мусора; * Общественные туалеты; * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Общественные зеленые насаждения * Объекты гражданской обороны, * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Временные павильоны и киоски розничной торговли и обслуживания прихожан; * Специализированные магазины, предприятия общественного питания. | * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, * Гостевые автостоянки, парковки; * Площадки для сбора мусора * Зеленые насаждения, благоустройство территории, малые архитектурные формы; * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОД5.

Параметры застройки принимаются по расчету на основании СП 31-103-99 и указываются в градостроительном плане земельного участка. Для объектов, относящихся к объектам культурного наследия, учитываются также требования к территориям объектов культурного наследия и ремонту, реставрации и восстановлению зданий-памятников, установленные уполномоченными органами охраны объектов культурного наследия.

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне ОД5:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны ОД5** |
| **1** | **Требования по охране объектов культурного наследия** |  |
| 1.1. | Соблюдение требований, установленных правовыми актами уполномоченных органов охраны объектов культурного наследия по охране и сохранению памятников истории и культуры. | Все участки зоны |
| 1.2 | Проведение земляных работ (отрывка траншей, котлованов и пр.) - под надзором археологов. | Все участки зоны |
| **2** | **Иные требования** |  |
| 2.1 | Размещение зеленых насаждений на участке в соответствии с требованиями Регионального норматива. | Все участки зоны |

**20.6. Зона обслуживания автотранспорта – ОД6**

На территории Панинского городского поселения выделяется 2 участка зоны обслуживания автотранспорта, в том числе:

- в р.п. Панино выделяется 2 участка;

**20.6.1. Описание прохождения границ участков зоны обслуживания автотранспорта ОД6:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| **р.п. Панино** | |
| ОД6/1/1 | В зону включена территория, занимаемая земельным участком выделенным под АЗС. |
| ОД6/1/2 | В зону включена территория, занимаемая земельным участком выделенным под АЗС. |

**20.6.2. Градостроительный регламент зоны обслуживания автотранспорта ОД6**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ОД6

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Номер участка градостроительного зонирования | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
|  | **Основные виды разрешенного использования** | | |
| ОД6/1/1 | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей | 4.9 |
|  | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| ОД6/1/1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются

2). Параметры застройки для зоны обслуживания автотранспорта не назначаются, принимаются по расчету и включаются в градостроительный план земельного участка

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ОД6:

|  |  |
| --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Вид ограничения** |
| 1 | Участки санитарно-защитных зон не включаются в состав территории и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон. |
| 2 | Со стороны жилых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89\* п3.9). |

*Пункт* ***20.6*** *добавлен в редакции решения Совета народных депутатов от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 года № \_\_\_\_\_.*

**Статья 21. Производственно-коммунальные зоны**

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

**21.1.Зона размещения предприятий 2 класса –П1**

На территории Панинского городского поселения выделяется 4 участка зоны размещения предприятий 2 класса, в том числе:

- в границах р.п. Панино выделяется 4 участка.

**21.1.1. Описание прохождения границ участков зоны размещения предприятий 2 класса - П1**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| **р.п. Панино** | |
| П1/1/1 | Зона включает в себя территорию предприятия п.т.ф. « Тулиново» |
| П1/1/2 | Зона включает в себя территорию находящегося в границах точек 96-104 расположенной в северной части населенного пункта и включает территорию ООО «Модуль» и ДРСУ. **Границы зоны пересекают границы населенного пункта.** |
| П1/1/3 | Зона включает в себя территорию предприятия ДСПМК. |
| П1/1/4 | Зона включает в себя территорию расположенную в точках 92-95, отображенных на карте градостроительного зонирования (угольное поле) |

**21.1.2. Градостроительный регламент зоны П1**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Промышленные объекты и производства второго класса с санитарно-защитной зоной 500 м, в т.ч.: * Производство цемента (портланд-шлакопортланд-пуццолан-цемента и др.), а также местных цементов (глинитцемента, роман-цемента, гипсошлакового и др.). * Производство асфальтобетона на стационарных заводах. * Производства свеклосахарные. * Свинофермы от 4 до 12 тыс. голов. * Фермы крупного рогатого скота от 1200 до 2000 коров и до 6000 ското-мест для молодняка. * Фермы птицеводческие от 100 тыс. до 400 тыс. кур-несушек и от 1 до 3 млн. бройлеров в год. * Открытые хранилища биологически обработанной жидкой фракции навоза. * Закрытые хранилища навоза и помета. * Производства по обработке и протравлению семян. * Сливные станции. * Открытые склады и места разгрузки апатитного концентрата, фосфоритной муки, цементов и других пылящих грузов при грузообороте менее 150 тыс. т/год. * Открытые склады и места перегрузки угля. * Открытые склады и места перегрузки минеральных удобрений, асбеста, извести, руд (кроме радиоактивных) и других минералов (серы, серного колчедана, гипса и т.д.). * Места перегрузки и хранения сырой нефти, битума, мазута и других вязких нефтепродуктов и химических грузов. * Места хранения и перегрузки деревянных шпал, пропитанных антисептиками. * Санитарно-карантинные станции. | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, * Гаражи служебного транспорта, * Гостевые автостоянки, парковки, * Площадки для сбора мусора * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Защитные зеленые насаждения * Объекты гражданской обороны, * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке; * Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей; * Автозаправочные станции; * Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения,   Склады временного хранения утильсырья. | * Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, * Площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; * Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей. |

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне П1:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны** |
| **1. Общие требования** | | |
| 1.1 | Размещение и планировку производственных объектов необходимо осуществлять в соответствии с действующими нормативами | Все участки зоны |
| 1.2 | Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта. | Все участки зоны |
| 1.3 | Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон. | Все участки зоны |

**21.2.Зона размещения предприятий 3 класса –П2**

На территории Панинского городского поселения выделяется 2 участка зоны размещения предприятий 3 класса, в том числе:

- в границах р.п. Панино выделяется 2 участка.

**21.2.1. Описание прохождения границ участков зоны размещения предприятий 3 класса – П2**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| **р.п. Панино** | |
| П2/1/1 | Зона включает в себя территорию предприятия Панинского механического завода. |
| П2/1/2 | Зона включает в себя территорию предприятия ООО «ЦЧАПК» филиал «РТП Панинское». |

**21.2.2. Градостроительный регламент зоны П2**

***Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Промышленные объекты и производства третьего класса с санитарно-защитной зоной 300 м;, в т.ч.: * Производство кирпича (красного, силикатного), строительных керамических и огнеупорных изделий. * Пересыпка сыпучих грузов крановым способом. * Домостроительный комбинат. * Бойни мелких животных и птиц, а также скотоубойные объекты мощностью 50 - 500 тонн в сутки. * Мельницы производительностью более 2 т/час, крупорушки, зернообдирочные предприятия и комбикормовые заводы. * Производство по производству растительных масел. * Свинофермы до 4 тыс. голов. * Фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов (всех специализаций), фермы коневодческие. * Фермы птицеводческие до 100 тыс. кур-несушек и до 1 млн. бройлеров. * Обработка сельскохозяйственных угодий пестицидами с применением тракторов (от границ поля до населенного пункта). * Гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники. * Участки для парникового и тепличных хозяйств с использованием отходов. * Объекты по обслуживанию грузовых автомобилей. * Склады, перегрузка и хранение утильсырья * Деревообрабатывающее производство. | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, * Гаражи служебного транспорта, * Гостевые автостоянки, парковки, * Площадки для сбора мусора * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Общественные зеленые насаждения * Объекты гражданской обороны, * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); * Реклама и объекты оформления в специально отведенных местах |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** | |
| * автозаправочные станции; * санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья; * профессионально-технические учебные заведения; * поликлиники; * отдельно стоящие объекты бытового обслуживания; * киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; * предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; * аптеки; * ветеринарные лечебницы с содержанием животных; * ветеринарные приемные пункты; * антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи. | * открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, * площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; * автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей. | |

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны П2

Параметры застройки для зоны П2 не назначаются, принимаются по расчету и включаются в градостроительный план земельного участка

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне П2:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны** |
| **1. Общие требования** | | |
| 1.1 | Размещение и планировку производственных объектов необходимо осуществлять в соответствии с действующими нормативами | Все участки зоны |
| 1.2 | Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта. | Все участки зоны |
| 1.3 | Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон. | Все участки зоны |

**21.3.Зона размещения предприятий 4 класса –П3**

На территории Панинского городского поселения выделяется 10 участков зоны размещения предприятий 4 класса, в том числе:

- в границах р.п. Панино выделяется 9 участков;

- вне границ населенных пунктов выделяется 1 участок.

**21.3.1. Описание прохождения границ участков зоны размещения предприятий 4 класса – П3**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| **р.п. Панино** | |
| П3/1/1 | Зона включает в себя территорию предприятия инкубаторской станции. |
| П3/1/2 | Зона включает в себя территорию предприятия ОАО « Тулиновский элеватор» и хлебоприемного пункта. |
| П3/1/3 | Зона включает в себя территорию животноводческой фермы, расположенной в восточной части села. |
| П3/1/4 | Зона включает в себя территорию предприятия Хлебозавода №8. |
| П3/1/5 | Зона включает в себя территорию предприятия МУП Панинское коммунальное -хозяйство. |
| П3/1/6 | Зона включает в себя территорию автотранспортного предприятия. |
| П3/1/7 | Зона включает в себя территорию АЗС. |
| П3/1/8 | Зона включает в себя территорию пилорамы принадлежащей Малышеву А.И |
| П3/1/9 | Зона включает в себя территорию АЗС. |
| **Панинское городское поселение** | |
| П3/1 | **Территориальная зона находится за границами населенного пункта.** |

**21.3.2. Градостроительный регламент зоны П3**

***Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| Промышленные объекты и производства четвертого класса с санитарно-защитной зоной 100 м, в т.ч.:   * Производство глиняных изделий. * Карьеры, предприятия по добыче гравия, песка, глины. * Элеваторы. * Молочные и маслобойные производства. * Мельницы производительностью от 0,5 до 2 т/час. * Хлебозаводы и хлебопекарные производства производительностью более 2,5 т/сутки. * Промышленные установки для низкотемпературного хранения пищевых продуктов емкостью более 600 тонн. * Тепличные и парниковые хозяйства. * Склады сухих минеральных удобрений и химических средств защиты растений (зона устанавливается и до производств по переработке и хранению пищевой продукции). * Мелиоративные объекты с использованием животноводческих стоков. * Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 100 голов. * Склады горюче-смазочных материалов. * Склады и открытые места разгрузки зерна. * АЗС * Производство лесопильное, фанерное и деталей деревянных изделий. | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, * Гаражи служебного транспорта, * Гостевые автостоянки, парковки, * Площадки для сбора мусора * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Общественные зеленые насаждения * Объекты гражданской обороны, * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); * Реклама и объекты оформления в специально отведенных местах |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Автозаправочные станции; * Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; * Спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий; * Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; * Аптеки; * Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания; * Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон; * Ветеринарные приемные пункты; * Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи | * Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; * Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей. |

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны П3

Параметры застройки для зоны П3 не назначаются, принимаются по расчету и включаются в градостроительный план земельного участка

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне П3:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны** |
| **1. Общие требования** | | |
| 1.1 | Размещение и планировку производственных объектов необходимо осуществлять в соответствии с действующими нормативами | Все участки зоны |
| 1.2 | Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта. | Все участки зоны |
| 1.3 | Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон. | Все участки зоны |

**21.4.Зона размещения предприятий 5 класса –П4**

На территории Панинского городского поселения выделяется 12 участков зоны размещения предприятий 5 класса, в том числе:

- в границах р.п. Панино выделяется 10 участков.

- в границах с.Калмычек выделяется 1 участок.

- вне границ населенных пунктов выделяется 1 участок.

**21.4.1. Описание прохождения границ участков зоны размещения предприятий 5 класса – П4**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| **р.п. Панино** | |
| П4/1/1 | Зона включает в себя территорию предприятия ООО «Агроплюс» |
| П4/1/2 | Зона включает в себя территорию индивидуального предпринимательства. |
| П4/1/3 | Зона включает в себя территорию оптовых баз. |
| П4/1/4 | Зона включает в себя территорию ДРСУ. |
| П4/1/5 | Зона включает в себя территорию индивидуального предпринимателя предназначению для размещения производственных складов. |
| П4/1/6 | Зона включает в себя территорию ЧП. |
| П4/1/7 | Зона включает в себя территорию газового участка. |
| П4/1/8 | Зона включает в себя территорию недействующей нефтяной базы. |
| П4/1/9 | Зона включает в себя территорию индивидуального предпринимательства . |
| П4/1/10 | Зона включает в себя территорию земельного участка предназначенного для размещения складов. |
| **с.Калмычек** | |
| П4/2/1 | Зона включает в себя территорию складского комплекса по хранению фуражного зерна. |
| **Панинское городское поселение** | |
| П4\1 | **Территориальная зона находится за границами населенного пункта.** |

**21.4.2. Градостроительный регламент зоны П4**

***Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Промышленные объекты и производства пятого класса с санитарно-защитной зоной 50 м, в т.ч.: * Сборка мебели из готовых изделий без лакирования и окраски. * Овоще-, фруктохранилища. * Производство макарон. * Производство колбасных изделий, без копчения. * Малые предприятия и цеха малой мощности: по переработке мяса до 5 т/сутки, молока - до 10 т/сутки, производство хлеба и хлебобулочных изделий - до 2,5 т/сутки, рыбы - до 10 т/сутки, предприятия по производству кондитерских изделий - до 0,5 т/сутки. * Производства пищевые заготовочные, включая фабрики-кухни, школьно-базовые столовые. * Промышленные установки для низкотемпературного хранения пищевых продуктов емкостью до 600 тонн. * Материальные склады. * Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 50 голов. * Типография без использования свинца. * Открытые склады и перегрузка увлажненных минерально-строительных материалов (песка, гравия, щебня, камней и др.). * Склады и открытые места разгрузки зерна. | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, * Гаражи служебного транспорта, * Гостевые автостоянки, парковки, * Площадки для сбора мусора * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Общественные зеленые насаждения * Объекты гражданской обороны, * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.); |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Автозаправочные станции; * Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; * Спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий; * Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; * Аптеки; * Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания; * Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон; * Ветеринарные приемные пункты; * Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи | * Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; * Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей. |

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны П4.

Параметры застройки для зоны П4 не назначаются, принимаются по расчету и включаются в градостроительный план земельного участка

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне П4:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны П4** |
| **1. Общие требования** | | |
| 1.1 | Размещение и планировку производственных объектов необходимо осуществлять в соответствии с действующими нормативами | Все участки зоны |
| 1.2 | Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта. | Все участки зоны |
| 1.3 | Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон. | Все участки зоны |

**21.5. Зона размещения объектов придорожного сервиса – ОС**

На территории Панинского городского поселения выделяется 1 участок зоны размещения объектов придорожного сервиса, в том числе:

- за границами населенного пункта выделяется 1 участок;

**21.5.1. Описание прохождения границ участков зоны размещения объектов придорожного сервиса ОС/1:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| ***1*** | ***2*** | ***в юго-восточном направлении по сельскохозяйственным угодьям вдоль южной стороны автомобильной дороги "Воронеж - Тамбов" - Верхняя Катуховка - Панино*** |
| ***2*** | ***3*** | ***в юго-западном направлении по сельскохозяйственным угодьям*** |
| ***3*** | ***4*** | ***в северо-западном направлении по сельскохозяйственным угодьям*** |
| ***4*** | ***1*** | ***в северо-восточном направлении по сельскохозяйственным угодьям*** |

**21.5.2. Градостроительный регламент зоны размещения объектов придорожного сервиса ОС**

Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ОС

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Номер участка градостроительного зонирования | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
|  | **Основные виды разрешенного использования** | | |
| ОС/1 | Объекты придорожного сервиса | * Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); * размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; * предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; * размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 |

### Статья 22. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного, речного и трубопроводного транспорта, связи; для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также территорий, необходимых для их технического обслуживания и охраны, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Территории зон инженерной и транспортной инфраструктуры, как правило, относятся к территориям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного транспорта и трубопроводного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию подземных и наземных зданий, строений и сооружений.

**22.1. Зона инфраструктуры внешнего автомобильного транспорта – ИТ1**

1.1.По территории поселения проходят автомобильные дороги общего пользования регионального значения-В41-0 «Курск-Борисоглебск»-Панино-Эртиль–III категории, а также:

- В-19-0 «Панино -Верхняя Хава- Малая Приваловка» - III категории;

- 13-21 «Курск-Борисоглебск»-Панино-Эртиль –с.Калмычек- IV категории;

-14-21 « Панино-Борщево» - IV категории;

15-21 « Панино-Борщево»-пос. Отрада - IV категории;

21-21 Панино-Софьинка.

1.2. Региональные дороги общего пользования на территории поселения используются в соответствии с Правилами установления и использования полос отвода федеральных автомобильных дорог (постановление Правительства РФ №1420 от 01.12.1998г.)

**22.2. Зона инженерно-транспортной инфраструктуры в границах**

**населенных пунктов – ИТ2**

В зону инфраструктуры улиц и дорог входят улицы, переулки, проезды, транспортные развязки и иные коммуникационные территории, объекты транспортной инфраструктуры: автотранспортные предприятия, стоянки, парковки, автобусные остановки; конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опоры путепроводов, павильоны на остановочных пунктах общественного транспорта и т.д.); объекты инженерной инфраструктуры: линейные инженерные сети, а также головные сооружения инженерной инфраструктуры (эл. подстанции, котельные, газораспределительные станции).

Согласно ч. 4,7 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на земельные участки в границах территорий общего пользования, в т.ч. улицы и площади, действие градостроительного регламента не распространяется. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

До утверждения в установленном порядке режима использования улиц населенных пунктов Панинского городского поселения, применяются нормы и правила Региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка жилых, общественно-деловых и рекреационных зон населенных пунктов Воронежской области» (утв. приказом управления архитектуры и градостроительства области от 17 апреля 2008 г. N 9-п); «Проектирование и размещение гаражей и стоянок легковых автомобилей на территории населенных пунктов Воронежской области» (утв.приказом департамента архитектуры и строительной политики Воронежской области от 12 апреля 2010 г. № 132), «Комплексное благоустройство и озеленение населенных пунктов Воронежской области» (утв.приказом департамента архитектуры и строительной политики Воронежской области от 12 апреля 2010 г. № 133)

Согласно ч. 4,7 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на земельные участки в границах линейных объектов, действие градостроительного регламента не распространяется. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами. Для проектирования и использования объектов инженерной инфраструктуры применяются правила действующих технических регламентов, национальных стандартов и норм, а также Регионального норматива градостроительного проектирования «Производственные зоны населенных пунктов Воронежской области», утвержденного приказом управления архитектуры и градостроительства политики Воронежской области от 24 ноября 2008 г. N 66-п

Для зон инженерной инфраструктуры действуют регламенты в соответствии со ст. 27 настоящих Правил.

**22.2.1. Описание участков зоны ИТ2:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| р.п. Панино | |
| ИТ2/1 | Территории всех улиц и проездов в границах красных линий, предназначенные для транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения в границах р.п.Панино |
| ИТ2\1\1 | Границы территориальной зоны находятся в границах точек 142-146 в северо-западной части населенного пункта, по ул.Первомайская |
| ИТ2\1\2 | Границы территориальной зоны находятся в границах точек 147-150 в северо-западной части населенного пункта по ул.Гребенникова, северо-восточная граница проходит по границе территориальной зоны ОД4\1\1\2 от точки 142 до точки 143. |
| ИТ2\1\3 | Границы территориальной зоны проходит по границам зон Р1\1\15 и Ж1\1\1\101 и далее по ул.Гребенникова. |
| ИТ2\1\4 | Границы территориальной зоны находятся в границах территорий занятых под водоснабжение и электроснабжение населенного пункта по ул.Колхозная и ул.Гребенникова. |
| ИТ2\1\5 | Территориальная зона находится в границах улиц Колхозная, Гребенникова, Лермонтова и пер.Северный. |
| с. Калмычек | |
| ИТ2/2 | Территории всех улиц и проездов в границах красных линий, предназначенные для транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения в границах с.Калмычек |
| п. Хавенка | |
| ИТ2/3 | Территории всех улиц и проездов в границах красных линий, предназначенные для транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения в границах п.Хавенка |
| п.Отрада | |
| ИТ2/4 | Территории всех улиц и проездов в границах красных линий, предназначенные для транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения в границах п.Отрада. |

**22.2.2 Градостроительный регламент зоны инженерно-транспортной инфраструктуры**

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ИТ2:

Транспортная инфраструктура

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Существующие и проектируемые улицы, дороги и проезды. * Остановочные павильоны; | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, * Гостевые автостоянки, парковки, * Площадки для сбора мусора; * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; * Благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм; * Общественные туалеты; * Объекты гражданской обороны; * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Отстойно-разворотные площадки общественного транспорта; * Киоски и павильоны ярмарочной торговли; временные (сезонные) сооружения; * Мемориальные комплексы, памятники и памятные знаки | * Устройства сетей инженерно технического обеспечения, * Благоустройство территории, малые архитектурные формы |

Инженерная инфраструктура

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| **инфраструктура газопроводов** | |
| * Газопроводы; * Газораспределительные станции (ГРС); * Блочные газорегуляторные пункты (ГРПБ); * Шкафные газорегуляторные пункты (ШРП); | * Ограждение в установленных случаях; * Установка информационных знаков; * Благоустройство территории в установленных случаях |
| **электросетевая инфраструктура** | |
| * Воздушные линии электропередачи; * Кабельные линии электропередачи; * Опоры воздушных линий электропередачи; * Наземные кабельные сооружения (вентиляционные шахты, кабельные колодцы, подпитывающие устройства, переходные пункты); * Электроподстанции; * Распределительные пункты; * Трансформаторные подстанции; | * Ограждение в установленных случаях; * Установка информационных знаков; * Благоустройство территории в установленных случаях |
| **объекты связи** | |
| * Кабельные линии связи; * Воздушные линии; * Радиорелейные линии; * Радиорелейные станции с мачтой или башней | * Ограждение в установленных случаях; * Установка информационных знаков; * Благоустройство территории в установленных случаях |
| **объекты водоснабжения** | |
| * Хозяйственно-питьевые централизованные водопроводы * Водопроводы производственного водоснабжения централизованные и локальные * Водопроводы для пожаротушения централизованные и локальные; * Локальные водопроводы для поливки и мойки территорий и т.п.; поливки посадок в теплицах, парниках и на открытых участках, а также приусадебных участков * Водозаборные сооружения * Сооружения водоподготовки * Насосные станции * Противопожарные емкости (подземные и наземные) * Резервуары и водонапорные башни | * Подъезды и проезды к зданиям и сооружениям водопровода, водозаборам * Ограждения в установленных случаях * Информационные знаки |
| **объекты теплоснабжения** | |
| * Котельные, работающие на угольном, газовом, мазутном и газомазутном топливе; | * Подъезды и проезды к зданиям и сооружениям тепловых сетей * Ограждения в установленных случаях * Благоустройство зданий и сооружений * Временные стоянки автотранспорта |

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны ИТ2определяются расчетом и вносятся в градостроительный план земельного участка.

3). Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне ИТ2:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** | **Код участка зоны** | |
| **1.Транспортная инфраструктура** | | | |
| 1.1 | Внутриквартальные проезды, подъездные пути предназначенные для обеспечения транспортной связи с объектами размещенными на внутриквартальной территории с транспортными магистралями должны иметь нормативные параметры. | Все участки зоны | |
| 1.2 | Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время. | Все участки зоны | |
| **2.Инженерная инфраструктура** | | | |
| 2.1 | Вся территория зоны инженерной инфраструктуры должна использоваться в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для этой зоны. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается. | | Все участки зоны |
| 32.2 | Прокладка магистральных коммуникаций должна производиться на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование специально уполномоченных государственных органов. | | Все участки зоны |
| 2.3 | Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог:   * под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях; * в разделительных полосах – тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственная и дождевая канализация; * на полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации). | | Все участки зоны |
| 2.4 | При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций не допускается их прокладка под проезжей частью улиц. | | Все участки зоны |
| 2.5 | Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений. | | Все участки зоны |
| 2.6 | При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям должны предусматриваться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта. | | Все участки зоны |

### 

### Статья 23. Зоны рекреационного назначения

В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых лесами, скверами, садами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

На территориях рекреационных зон градостроительным регламентом в качестве вспомогательных к основным видам разрешенного использования может допускаться строительство и реконструкция объектов спортивного, оздоровительного и культурно-досугового назначения в соответствии с градостроительными нормативами.

Строительство и реконструкция объектов спортивного, оздоровительного и культурного назначения должно определяться ландшафтными особенностями территорий, системами зеленых насаждений, транспортными и пешеходными связями, наличием памятников архитектуры, истории и культуры и т.д., должна предусматриваться возможность поэтапного освоения территории зоны и оптимальные условия для комплексного развития, как рекреационных объектов, так и учреждений их обслуживания.

На территориях рекреационных зон допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

**23.1. Зона общественных рекреационных территории, в т.ч. парков, садов, скверов - Р1**

Парки, сады, скверы относятся к территориям общего пользования. Согласно части 4 ст. 36 действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными органами.

До утверждения в установленном порядке режима использования парков, садов, скверов, бульваров Панинского городского поселения применяются нормы и правила Региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка жилых, общественно-деловых и рекреационных зон населенных пунктов Воронежской области», утвержденный приказом управления архитектуры и градостроительства области от 17 апреля 2008 г № 9-п и «Комплексное благоустройство и озеленение населенных пунктов Воронежской области», утвержденного приказом департамента архитектуры и строительной политики Воронежской области от 12 апреля 2010 г. № 133.

В Панинском городском поселении к участкам общественных рекреационных территорий выделяется 13 участков.

**23.1.1.** Описание прохождения границ участков зоны Р1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание границ участка градостроительного зонирования** |
|
| **р.п. Панино** | |
| Р1/1/1 | Территориальная зона расположена в границах зеленых насаждений по ул.Пролетарская в южной части села. |
| Р1/1/2 | Территориальная зона расположена в границах парка в центральной части населенного пункта, в границах территориальных зон ОД1\1\2, ОД1\1\4 и ОД5\1\1. |
| Р1/1/3 | Территориальная зона расположена в центральной части населенного пункта в границах точек 105-110, по ул.Советская. |
| Р1/1/4 | Территориальная зона расположена в северо-западной части поселения и находится в границах точек 111-127. |
| Р1/1/5 | Территориальная зона расположена в границах зеленых насаждений вдоль границ территориальных зон Ж1\1\ 97-101 и по координатам красных линий. |
| Р1/1/6 | Территориальная зона расположена в границах зеленых насаждений вдоль границ территориальных зон ОД1\1\27 и по координатам красных линий. |
| Р1/1/7 | Территориальная зона расположена в границах зеленых насаждений вдоль границ территориальных зон Ж1\1\102 и ОД1\1\29 и по координатам красных линий. |
| Р1/1/8 | Территориальная зона расположена в границах зеленых насаждений вдоль водоема в рамках проектируемой рекреационной зоны с оборудованием пляжа. |
| Р1/1/9 | Территориальная зона расположена в границах зеленых насаждений вдоль границ территориальных зон Ж1\1\105 и по координатам красных линий. |
| Р1/1/10 | Территориальная зона расположена в границах зеленых насаждений вдоль границ территориальных зон Ж1\1\108 и по координатам красных линий. |
| Р1/1/11 | Территориальная зона расположена в границах зеленых насаждений вдоль границ территориальных зон Ж1\1\109 и по координатам красных линий. |
| Р1/1/12 | Территориальная зона расположена в границах зеленых насаждений вдоль границ территориальных зон Сх1\1\30 и по координатам красных линий. |
| Р1/1/13 | Территориальная зона расположена в границах зеленых насаждений вдоль границ территориальных зон Сх1\1\29 и Ж1\1\95 и по координатам красных линий. |

**23.1.2. Градостроительный регламент зоны общественных рекреационных территории, в т.ч. парков, садов, скверов Р1**

1) Градостроительный регламент (носит рекомендательный характер)

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Парки, скверы, бульвары | * Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха; * Летние театры, эстрады; * Элементы благоустройства, малые архитектурные формы; * Общественные туалеты; * Сети инженерно-технического обеспечения. |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно-разрешенных видов** |
| * Пункты милиции, охраны. * Киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания. | * Сети инженерно-технического обеспечения. |

### 

### Статья 24. Зоны сельскохозяйственного использования

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться: зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Территории зон сельскохозяйственного использования могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до момента принятия решения об изменении их использования в соответствии с проектами планировки (ст.85 ЗК РФ).

Порядок осуществления хозяйственной деятельности на территориях зон сельскохозяйственного использования определяется собственниками, пользователями, арендаторами земельных участков в соответствии с природно-сельскохозяйственным районированием земель, градостроительным зонированием, проектами планировки и землеустроительной документацией.

Земельные участки, расположенные на территориях зон сельскохозяйственного использования могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду для садоводства, огородничества, сенокошения и других аналогичных целей, не связанных со строительством.

Территории зон сельскохозяйственного использования могут быть переведены в состав другой функциональной зоны, в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, градостроительным регламентом, установленным настоящими Правилами для конкретных территорий поселения.

На территориях зон сельскохозяйственного использования не допускается размещение объектов производственного несельскохозяйственного назначения, оказывающих вредное влияние на окружающую среду.

**24.1. Зона сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов - Сх1**

На территории Панинского городского поселения в составе земель населенных пунктов выделяется 54 участка зоны для сельскохозяйственного использования, в том числе:

- в р.п. Панино – 28 участков;

- в с. Калмычек выделяется -16 участков;

- в п. Хавенка выделяется – 4 участка;

- в п. Отрада выделяется – 6 участков;

24.1.1. Градостроительный регламент зоны для сельскохозяйственного использования

1. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Луга, пастбища; | * Защитные лесополосы * Подъезды, проезды, разворотные площадки; |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Поля и участки для выращивания сельхозпродукции; * Огороды * Личные подсобные хозяйства; * Теплицы * Коллективные сараи для размещения скота и птицы. | * Временные стоянки автотранспорта; * Хозяйственные постройки; * Туалеты; * Площадки для сбора мусора; * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; |

**24.2. Зона (территория) сельскохозяйственного назначения - Сх2**

Согласно части 6 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

**24.3. Зона фермерских хозяйств-Сх3**

На территории Панинского городского поселения в составе земель населенных пунктов выделяется 1 участок зоны фермерских хозяйств, в том числе:

- в р.п. Панино – 1 участок;

24.3.1. Градостроительный регламент зоны фермерских хозяйств

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сх3:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Здания, строения и сооружения, необходимые для осуществления деятельности фермерского хозяйства | * Хозяйственные постройки, * Мелиоративные и другие сооружения * Гаражи, открытые места для стоянки автомобилей; * Отдельно стоящие навесы, предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности; * Строения для домашних животных и птицы * Отдельно стоящие индивидуальные душевые, бани, сауны, бассейны, расположенные на приусадебных участках; * Надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем); * Резервуары для хранения воды; * Скважины для забора технической воды; * Площадки для сбора мусора; * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, * Сады, огороды * Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.) |

Условно-разрешенные виды использования не устанавливаются

24.3.2.Описание прохождения границ участков зоны Сх3:

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | **Картографическое описание границ участка градостроительного зонирования** |
|
| **р.п. Панино** | |
| Сх3/1/1 | Зона включает в себя территорию расположенную в точках 75-81, отображенных на карте градостроительного зонирования (ИП Меляков) |

2). Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны Сх3:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** | в соответствии с постановлением администрации поселения |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 12 м |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 30% |
| минимальный | 10% |

### Статья 25. Зоны специального назначения

Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения (кладбищ), а также складирования и захоронения отходов.

На территориях зон специального назначения не допускается размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования для других территориальных зон.

На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, действующих норм и правил.

В состав территорий зон специального назначения включаются охранные зоны, установленные в соответствии со специальными нормативами. Земельные участки в пределах охранных зон у собственников (пользователей), использующих эти участки с нарушением правового режима, подлежат изъятию в установленном действующим законодательством порядке.

**25.1. Зона кладбищ -Сн1**

На территории Панинского городского поселения, в границах населенных пунктов, выделяется 2 участка зоны кладбищ, в том числе:

- в р.п. Панино выделяется 1 участок;

- в с. Калмычек выделяется 1 участок.

-за границами населенного пункта выделяется 2 участка.

**25.1.1 Описание прохождения границ участков зоны кладбищ - Сн1**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер участка градостроительного зонирования** | | **Картографическое описание участка градостроительного зонирования** |
| р.п. Панино | | |
| Сн1/1/1 | | Границы зоны совпадают с границами земельного участка, занимаемого кладбищем, расположенным в северной части населенного пункта и находится в границах точек 138-141. |
| с.Калмычек | | |
| Сн1/2/1 | | Границы зоны совпадают с границами земельного участка, занимаемого кладбищем, расположенным в западной части населенного пункта. |
| Панинское городское поселение | | |
| Сн1\1 | **Территориальная зона находится за границами населенных пунктов**. | |
| Сн1\2 | **Территориальная зона находится за границами населенных пунктов**. | |

**25.1.2. Градостроительный регламент зоны кладбищ Сн1**

Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.1.1279-03, регионального норматива градостроительного проектирования №25-п от 05.06.2008, санитарных правил устройства и содержания кладбищ и в соответствии с требованиями ст. 27.2.4. настоящих Правил;

1. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сн1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Действующие кладбища; * Кладбища, закрытые на период консервации; * Объекты, связанные с отправлением культа; * Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей; * Административные здания кладбищ | * Вспомогательные здания и сооружения, связанные с ведущим видом использования; * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, * Гостевые автостоянки, парковки, * Площадки для сбора мусора * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, * Общественные туалеты; * Благоустройство территорий |
| **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования для условно разрешенных видов** |
| * Культовые здания и сооружения * Киоски, временные павильоны розничной торговли; | * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; * Резервуары для хранения воды; * Объекты пожарной охраны. * Общественные туалеты; * Парковки |

2). Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Сн1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | 40 га |
| Минимальная | - |
| **Площадь мест захоронения** | 65 - 70% |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 5% |
| минимальный | - |

3). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Сн1:

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| 1.1 | Не разрешается размещать кладбища на территориях:   * первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников; * первой зоны санитарной охраны курортов; * со стоянием грунтовых вод менее двух метров от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затапливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных; * на берегах озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей. |
| 1.2 | Кладбища традиционного захоронения располагаются на расстоянии 6 м. до красных линий и на расстоянии 100м. до стен жилых домов, учреждений образования и здравоохранения (при занимаемой площади до 10 га). |
| 1.3 | Санитарно-защитная зона от закрытых и сельских кладбищ составляет 50м. |
| 1.4 | Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна составлять не менее 20% от территории кладбища. |

**25.2. Зона скотомогильников – Сн2.**

На территории Панинского городского поселения выделяется 2 участка зоны размещения скотомогильников, расположенные за границами населенных пунктов.

Градостроительный регламент на зону Сн2 не устанавливется, параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства не назначаются, принимаются по расчету и включаются в градостроительный план земельного участка.

Проектирование и эксплуатацию скотомогильников, организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.1.1279-03, регионального норматива градостроительного проектирования №25-п от 05.06.2008, санитарных правил, и с учетом требований статьи 27.2.5 настоящих Правил.

**25.3. Зона сбора отходов потребления – Сн3.**

На территории Панинского городского поселения выделяется 1 участок зоны сбора твердых бытовых отходов, расположенные за границами населенных пунктов.

Градостроительный регламент зоны с полигонов твердых бытовых отходов (Сн3)

1). Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сн3:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Специальные сооружения, предназначенные для размещения отходов производства и потребления * Ограждения, осушительные траншеи, валы | * Подъездные пути; * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения |

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

2). Параметры размещения и застройки земельных участков зоны Сн3 устанавливаются на основе специального проекта с учетом требований действующих нормативов.

**25.4. Зона отстойников – Сн4.**

На территории Панинского городского поселения выделяется 1 участок зоны отстойников, расположенные за границами населенных пунктов.

Градостроительный регламент зоны отстойников (Сн4)

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Сн4:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Насосные станции и аварийно-регулирующие резервуары * Сливные станции * Очистные сооружения сточных вод (очистные сооружения, иловые площадки, поля фильтрации, поля орошения биологические пруды глубокой очистки сточных вод) | * Подъезды и проезды к зданиям и сооружениям водопровода, водозаборам * Ограждения в установленных случаях * Информационные знаки |

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

2) Параметры размещения и застройки земельных участков зоны Сн4 устанавливаются на основе специального проекта с учетом требований действующих нормативов.

### Статья 26. Зоны режимных объектов ограниченного доступа

На территории Панинского городского поселения выделяется 1 участок зоны режимных объектов ограниченного доступа.

Градостроительный регламент зоны режимных объектов ограниченного доступа (СР1).

1) Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СР1:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования (установленные к основным)** |
| * Специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта); * Военные организации, учреждения и другие объекты; * Хранилища, склады и иные аналогичные объекты. | * Вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования; * Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения; * Гаражи служебного транспорта; * Гостевые автостоянки, парковки; * Площадки для сбора мусора; * Сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения; * Благоустройство территорий. |

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

2) Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства зоны СР1 устанавливаются в каждом конкретном случае с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта.

### Статья 27. Зоны водных объектов общего пользования

Зоны водных объектов общего пользования включают в себя земли, занятые водными объектами и прибрежными территориями. Границы зон устанавливаются по границам прибрежных полос.

В зонах водных объектов общего пользования не допускается размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования земельных участков других территориальных зон, за исключением причалов, лодочных станций и других сооружений, для функционирования которых необходимы водные объекты.

**27.1. Зона водных объектов общего пользования - водотоков и замкнутых водоемов (рек, озер, болот, ручьев, родников) – В1**

В соответствии с ч.6-7 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент не устанавливается для земель водного фонда и использование земельных участков в составе земель водного фонда определяется уполномоченными органами государственной власти в соответствии с федеральными законами.

Градостроительный регламент зоны водных объектов общего пользования – прудов в составе земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов устанавливается органами местного самоуправления индивидуально, в зависимости от конкретного использования каждого из прудов.

### 

### Статья 28. Зоны лесов.

### 28.1. Зона земель лесного фонда Л1.

В составе земель лесного фонда могут быть выделены участки, предоставленные для осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства; ведение сельского хозяйства; осуществление научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности; осуществление рекреационной деятельности; строительства и эксплуатации водохранилищ и иных искусственных водных объектов, строительства, реконструкции, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов, территории объектов культурного наследия, иных установленных законодательством целей

В соответствии с ч.6-7 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент не устанавливается для земель лесного фонда и использование земельных участков в составе земель лесного фонда определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти и уполномоченными органами исполнительной власти Воронежской области в соответствии с федеральными законами.

**Статья 29. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования территории и иных зонах с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в этих зонах**

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зонс особыми условиями использования территории, обозначенных на картах настоящих Правил, определяется ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов определяются статьей 8 настоящих Правил.

**29.1. Объекты культурного наследия.**

На государственной охране, на территории поселения стоит 4 объекта культурно-исторического наследия, регионального значения (на основании Решения исполкома Воронежского областного Совета народных депутатов от 21.04.83г. №246 «О мерах по дальнейшему улучшению памятников охраны и использованию памятников истории и культуры области»; Постановления администрации Воронежской области от 18.04.94г. №510 «О мерах по сохранению историко-культурного наследия Воронежской области»):

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № на карте | Наименование | Датировка | Нормативные правовой акт | Местонахождение |
| 1 | Курган у р.п.Панино | не ясна | Р№510,п.1774 | Панинское ГП на водоразделе у шоссе Воронеж-Панино 0,15км ю-з АЗС р.п Панино |
| 2 | Курганный могильник у с.Калмычек | не ясна | Р№510,п.1769 | Панинское ГП на водоразделе у грунтовой дороги Ивановка-Калмычек |
| 3 | Братская могила №233 | 1941-1945 | Р№510,п.1721 | Панинское ГП, р.п.Панино, центр |
| 4 | Вокзал ст. «Тулиново» | 1903г. | Р№510,п.1722  Р№850,прил.3 п.635 | Панинское ГП, р.п. Панино |

Сокращения в таблице:

Р-региональная категория охраны памятника;

Р 510-Постановление администрации Воронежской области от 18.04.1994 года №510 «О мерах по сохранению историко-культурного наследия Воронежской области»( в ред. Постановление администрации Воронежской области от 25.01.1999 года №63; от 13.07.2001 года № 721; от24.11.2006 года №962.)

Р850- Постановление администрации Воронежской области от 14.08.1995 №850 « О порядке управления зданиями-памятниками истории и архитектуры в Воронежской области ( в ред. Постановление администрации Воронежской области 25.01.1999 года № 63; от 31.10.2000 года № 1031( ред. 07.02.2001г) ; от 13.07.2001 года №720; от 13.07.2001 года №721.

В соответствии с частью4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

**29.2. Ограничения по экологическим и санитарно-гигиеническим условиям:**

**29.2.1. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы**

По территории Панинского городского поселения протекают следующие водотоки:

|  |  |
| --- | --- |
| Название водотока | Водоохранная  зона, м |
| Река Верхняя Матренка | 100 |
| Пруд № 17. | 50 |
| Пруд Суховский | 50 |
| Пруд Чижовский | 50 |
| Пруд Фабричный | 50 |
| Пруд Питовский | 50 |
| Пруд Водокачка | 50 |
| Пруд Новый | 50 |

В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

**29.2.2. Зона санитарной охраны источников водоснабжения (водозаборов).**

Источники водоснабжения имеют зоны санитарной охраны (ЗСО). Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов. Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водоподводящего канала. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

1) Параметры зоны:

Зоны санитарной охраны 1 пояса подземных источников водоснабжения составляют 50 м. Границы второго пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения устанавливают расчетом. Территория первого пояса зон санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной.

2) Ограничения деятельности:

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химиические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

**29.2.3. Санитарно-защитные зоны промышленных, сельскохозяйственных и иных предприятий.**

1) Параметры зоны:

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны, с учётом объёма производства, используемых технологий и т.д. При отсутствии разработанного проекта применяется универсальная зона, определённая СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического и/или физического воздействия либо от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке, далее – промышленная площадка, до ее внешней границы в заданном направлении.

В зависимости от характеристики выбросов для промышленного объекта и производства, по которым ведущим для установления санитарно-защитной зоны фактором является химическое загрязнение атмосферного воздуха, размер санитарно-защитной зоны устанавливается от границы промплощадки и/или от источника выбросов загрязняющих веществ.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства четвертого класса – 100 м;

- промышленные объекты и производства пятого класса – 50 м;

2) Режим территории санитарно-защитной зоны

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

**29.2.4. Санитарно-защитные зоны кладбищ**

На территории Панинского городского поселения расположено два кладбища, в р.п. Панино и в селе Калмычек.

1) Параметры зоны:

Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ селитебной территории.

Сельские и закрытых кладбищ и мемориальные комплексы с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) могу находится на расстоянии:

а) 50 м от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных зон

б) от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения - не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации;

в) в сельских населенных пунктах, в которых используются колодцы, каптажи, родники и другие природные источники водоснабжения, при размещении кладбищ выше по потоку грунтовых вод, санитарно-защитная зона между кладбищем и населенным пунктом обеспечивается в соответствии с результатами расчетов очистки грунтовых вод и данными лабораторных исследований.

2) Ограничения деятельности:

После закрытия кладбища по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояние до жилой застройки может быть сокращено до 100 м.

По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения.

Размер санитарно-защитных зон после переноса кладбищ, а также закрытых кладбищ для новых погребений по истечении кладбищенского периода остается неизменной.

**29.2.5. Санитарно-защитные зоны скотомогильников**

На территории Панинского городского поселения расположен два законсервированных и один действующий скотомогильник, к западу от р.п Панино.

Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильника (биотермической ямы) принимается до:

* жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов) - 1000 м;
* скотопрогонов и пастбищ - 200 м;
* автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории - 60 - 300 м.

По истечении 25 лет с момента последнего захоронения возможно уменьшение размеров санитарно-защитной зоны.

Изменение размеров установленных санитарно-защитных зон для объектов I класса опасности, к которым относится скотомогильник, осуществляется постановлением Главного государственного санитарного врача Воронежской области.

В исключительных случаях с разрешения главного государственного ветеринарного инспектора Воронежской области допускается использование территории скотомогильника для промышленного строительства, если с момента последнего захоронения в биотермическую яму прошло не менее 2 лет, в земляную яму - не менее 25 лет. Промышленный объект не должен быть связан с приемом, производством и переработкой продуктов питания и кормов.

**29.2.6. Санитарно-защитные зоны объектов сбора отходов потребления – СН3.**

На территории Панинского городского поселения выделяется 1 участок зоны сбора отходов потребления, расположенные за границами населенных пунктов, близ р.п Панино.

Размер санитарно-защитной зоны от жилой застройки до границ существующих объектов сбора отходов потребления (свалок) - 1000 м. Существующие объекты сбора отходов потребления подлежат рекультивации с дальнейшим размещением на их месте площадок для сбора и временного хранения ТБО.

**29.3. Ограничения по требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций**

**29.3.1. Полоса отвода и придорожная полоса автомобильных дорог.**

Под полосой отвода автодороги понимается совокупность земельных участков, предоставленных в установленном порядке для размещения конструктивных элементов и инженерных сооружений такой дороги, а также зданий, строений, сооружений, защитных и декоративных лесонасаждений и устройств, других объектов, имеющих специальное назначение по обслуживанию дороги и являющихся ее неотъемлемой технологической частью.

1) В пределах полосы отвода автомобильной дороги запрещается:

а) строительство жилых и общественных зданий, складов;

б) проведение строительных, геолого-разведочных, топографических, горных и изыскательских работ, а также устройство наземных сооружений;

в) размещение зданий, строений, сооружений, устройств и объектов, не связанных с обслуживанием федеральной автомобильной дороги, ее строительством, реконструкцией, ремонтом, содержанием и эксплуатацией;

г) распашка земельных участков, покос травы, рубка и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта;

д) установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технического регламента и нормативных актов по вопросам безопасности движения транспорта, а также информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к безопасности дорожного движения.

2). В пределах полосы отвода автомобильной дороги могут размещаться объекты дорожного сервиса, инженерные коммуникации, железные дороги, линии электропередачи, линии связи, объекты трубопроводного и железнодорожного транспорта, а также иные сооружения и объекты, которые располагаются вдоль автомобильной дороги либо пересекают ее; подъезды, съезды и примыкания (включая переходно-скоростные полосы) к объектам, расположенным вне полосы отвода федеральной автомобильной дороги и требующим доступа к ним.

**29.3.2. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства**

1) Размеры охранных зон

а) вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

до 1 кВ – 2 м.

1-20 кВ – 10 м.

35 кВ – 15 м.

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

2) В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

3). В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

3) В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ), устанавливаются санитарные разрывы - территория вдоль трассы высоковольтной линии, в которой напряженность электрического поля превышает 1 кВ/м.

**29.3.3. Охранная зона и санитарно-защитная зона линий связи**

На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации предусматриваются:

1) Охранные зоны

а) устанавливаются охранные зоны:

для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

б) создаются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях:

при высоте насаждений менее 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиофикации плюс 4 метра (по 2 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

при высоте насаждений более 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиофикации плюс 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

вдоль трассы кабеля связи - шириной не менее 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от кабеля связи);

2). На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.

3) Уровни электромагнитных излучений не должны превышать предельно допустимые уровни (далее - ПДУ) согласно приложению 1 к СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03.

Границы санитарно-защитных зон определяются на высоте 2 м от поверхности земли по ПДУ.

Зона ограничения представляет собой территорию, на внешних границах которой на высоте от поверхности земли более 2 м уровни электромагнитных полей превышают ПДУ. Внешняя граница зоны ограничения определяется по максимальной высоте зданий перспективной застройки, на высоте верхнего этажа которых уровень электромагнитного поля не превышает ПДУ.

**29.3.4. Полоса отвода. Охранная зона железной дороги.**

1) Полосы отвода. В полосу отвода на железнодорожном транспорте входят земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, земельные участки, предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

В охранные зоны, необходимые для обеспечения сохранности, прочности и устойчивости объектов железнодорожного транспорта (далее - охранные зоны) включаются земельные участки, необходимые для обеспечения сохранности, прочности и устойчивости объектов железнодорожного транспорта, земельные участки с подвижной почвой, прилегающие к земельным участкам, предназначенным для размещения объектов железнодорожного транспорта и обеспечения защиты железнодорожного пути от снежных и песчаных заносов и других негативных воздействий.

2). В границах полосы отвода в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта заинтересованная организация обязана обеспечить следующий режим использования земельных участков:

а) не допускать размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость железнодорожного пути и создающих угрозу безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта;

б) не допускать в местах расположения водопроводных и канализационных сетей, водозаборных сооружений и других инженерных коммуникаций строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений, проведение сельскохозяйственных работ;

в) не допускать в местах прилегания к сельскохозяйственным угодьям разрастание сорной травянистой и древесно-кустарниковой растительности;

г) не допускать в местах прилегания к лесным массивам скопление сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов;

д) отделять границу полосы отвода от опушки естественного леса противопожарной опашкой шириной от 3 до 5 метров или минерализованной полосой шириной не менее 3 метров.

3). Размещение инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в границах полосы отвода допускается только по согласованию с заинтересованной организацией.

В границах полосы отвода разрешается на условиях договора размещать на откосах выемок, постоянных заборах, строениях, устройствах и других объектах железнодорожного транспорта наружную рекламу. Такая реклама должна соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и не угрожать безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта.

4). В границах охранных зон в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта могут быть установлены запреты или ограничения на осуществление следующих видов деятельности:

а) строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;

б) распашка земель;

в) выпас скота;

г) выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

|  |
| --- |
| Приложение № 2  к решению Совета народных депутатов  Панинского городского поселения от 15.11.2011 г. № 90  (в редакции решения Совета народных депутатов  Панинского городского поселения от 06.10.2016 г. № 67)  D:\Glagoleva\Мои документы\Сессии Совета\2016г сессии и решения\15-я сессия\изм НПЦ ПЗЗ 2016\сводная схема градостроительного зонирования с изменениями.jpg |